

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2013

Bc. Milan Potěšil

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Privatizace obecního bytového fondu

The Privatization of the Municipal Housing Stock

Student: Bc. Milan Potěšil

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Milan Potěšil**

Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa

Téma: **Privatizace obecního bytového fondu**
The Privatization of the Municipal Housing Stock

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Bytová politika státu a obcí
 3. Privatizace bytového fondu vybrané obce
 4. Srovnání dosažených cen a interpretace výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

HORÁK, Milan a Helena NOVÁKOVÁ. *Privatizace bytového fondu podle zákona o vlastnictví bytů*. Praha: Polygon, 2001. 239 s. ISBN 80-7273-035-5.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. Praha: Polygon, 1997. 254 s. ISBN 80-85967-59-6.

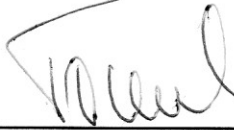
POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci na téma: „Privatizace obecního bytového fondu“ vypracoval samostatně.



Milan Potěšil

V Ostravě dne 26.4.2013

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. BYTOVÁ POLITIKA STÁTU A OBCÍ	5
2.1. Bytová politika státu	5
2.2. Aktuálně platná legislativa využívaná v oblasti bydlení	8
2.2.1. V mezinárodně oblasti práva	8
2.2.2. V oblasti národního práva - ČR	9
2.3. Možnosti bytových systémů a předcházející vývoj bytové politiky	12
2.3.1. Vývoj v oblasti bytové politiky v letech 1948-1989	12
2.3.2. Vývoj v oblasti bytové politiky v letech 1990-2013	14
2.4. Současná bytová politika státu	17
2.5. Aktuální programy a možné podpory realizované příslušnými ministerstvy	19
2.6. Celkové náklady na bytovou politiku státu 2005-2012	25
2.7. Koncepce bydlení České Republiky do roku 2020	26
2.8. Aktuální bytová politika obcí	27
2.8.1. Strategický plán v jeho etapách	28
2.8.2. Metody tvorby koncepce obecní bytové politiky	29
2.8.3. Politické aspekty v jednotlivých přístupech	30
2.8.4. Nejčastější obsah a okruhy místní bytové politiky	30
2.8.5. Doporučená struktura koncepce bytové politiky obcí	32
2.9. Bytová politika obce Šumperk	33
3. PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU VYBRANÉ OBCE	34
3.1. Popis obce a vývoj demografické situace ve městě	34
3.2. Historie novodobého vývoje a skladba a stáří bytového fondu města	37
3.3. Porovnání struktury obydlených bytů z pohledu právního důvodu užívání bytu ČR vs. Šumperk	39

3.4.	Privatizace bytového fondu	41
3.5.	Legislativní podklady privatizace.....	42
3.6.	Hlavní způsoby privatizace při prodeji bytů a bytových domů	43
4.	SROVNÁNÍ DOSAŽENÝCH CEN A INTERPRETACE VÝSLEDKU	46
4.1.	Prodej bytového fondu města	46
4.1.1.	Uskutečněný prodej 1995-2002	46
4.1.2.	Uskutečněný prodej 2001-2008	48
4.1.3.	Uskutečněný prodej 2009 – současnost	49
4.2.	Finanční dostupnosti bydlení v Šumperku v jednotlivých etapách prodeje	53
4.3.	Zjištění hodnoty ekonomické neefektivity při prodejích.....	57
5.	ZÁVĚR	60
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	62
	SEZNAM ZKRATEK.....	64
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	
	SEZNAM PŘÍLOH	

1. ÚVOD

Tématem mé diplomové práce je oblast privatizace obecního bytového fondu. Toto téma jsem si vybral na základě mého profesního zájmu, kdy se dále uvedené skutečnosti přibližují k mnou vykonávané praxi a současně je doplňují i poznatky z mých vysokoškolských studijních aktivit na VŠB-TU Ostrava. **Cílem této práce je zjištění ekonomické efektivity při prodeji městského majetku**, speciálně pak při prodeji městských bytů. **Mojí hypotézou je pak domněnka, že takto realizované prodeje nebyly ekonomicky efektivní** a v případě zjištění neefektivnosti bude mojí snahou zjistit výši této hodnoty. Zjištění této efektivnosti bych rád docílil pomocí **metod analýzy statistických dat** a **metody obsahové analýzy**. V souvislosti s touto prací se tak snažím reagovat na kritiku hospodaření s veřejným (městským) majetkem, která se v současné době ozývá téměř ze všech stran. Vím, že jsou i názornější a „spravedlivější“ případy než privatizace městského majetku, kdy toto rozhodnutí je do velké míry svázáno politickou mocí. V této práci však nebude na politickou moc brát zřetel a veřejná správa tak bude hodnocena pouze z ekonomického pohledu a činností plynoucích z povinností řádného hospodáře.

Práce je následně rozdělena do několika částí. V první části je popsána bytová politika České republiky a její vazby na platnou legislativu a to na mezinárodní i národní úrovni. Na ni následně navazuje věcný i časový popis předcházejících bytových politik realizovaných na území dnešní České republiky v minulosti. U tohoto popisu historického vývoje u nás nesmíme zapomenout na základní a v bytové politice ČR významný milník, kterým je rok 1989. Následně bude popsáno aktuálního období a to včetně popisu jednotlivých podpor realizovaných příslušnými ministerstvy. Zajímat se budeme samozřejmě také o náklady této politiky a jejich vývoj v posledních letech, to zda jsou dané výdaje realizované podle určité koncepce, případně jak tato koncepce vypadá, nebo jedná-li se o náhodný sled událostí. Veškerý bližší popis těchto skutečností nás posune k bytové politice na nižší úrovni – úrovni obecní. To, že se jedná o nižší úroveň, však neznamena, že se jedná u úroveň méně podstatnou, spíše naopak. Budu se obecně zabývat jejím vlivem na dění v obci i na vlivem na její obyvatele a následně popíši také úroveň bytové politiky ve městě Šumperk.

Druhá stěžejní část práce navazuje na obecní bytovou politiku a dotýká se prodeje a privatizace bytového fondu ve městě Šumperk. Zde nejprve popíši obec samotnou včetně

demografického vývoje jejich obyvatel. Ten je momentálně velmi zajímavý a to nejenom v Šumperku a nejenom z pohledu bytové politiky. Následně se budu zajímat o stav a stáří místního bytového fondu a o vývoj struktury bytů dle vlastnictví v průběhu polistopadového vývoje. Zde dochází k velkým změnám v poměrech vlastnických vztahů. Velkou míru na tom má samozřejmě i historická zkušenost a momentální vize podporovaná státem preferující vlastnické bydlení. Na tuto skutečnost reaguje popis možných způsobů privatizace při prodeji bytů a bytových domů uskutečněných v polistopadovém období. Zajímavé a úsměvné je také sledovat způsoby těchto prodejů, které do jisté míry ukazují na nevědomost, nezkušenost a nedomyšlenost určitých prodejů v porovnání s tržní realitou.

Poslední část práce se zaměřuje na výpočet kupních cen bytů a bytových domů dle daných postupů a legislativy, realizuje se zde praktické zhodnocení zjištěného stavu porovnáním těchto tržních a městských prodejů a zkoumá hodnota případných neefektivních rozhodnutí, tzn. náklady tohoto politického rozhodnutí. Je potřeba zdůraznit, že díky vstřícnosti pracovníků jednotlivých úřadů se mi podařilo obstarat většinu potřebných dat. Příprava této praktické části spočívá převážně ve sběru informací z kupních smluv u realizovaných prodejů městských bytů v letech 1995 až 2011. Vzhledem k tomu, že většina dat je poměrně stará a citlivá, je potřeba si je vyžádat z městského archivu. Dále jsou zjišťovány informace o tržních prodejkách a o kupních možnostech obyvatel města Šumperka. Ty jsou získávány z vydaných ročenek města Šumperka za jednotlivá období, statistik Českého statistického úřadu – pracoviště Olomouc (ČSÚ Olomouc) a dalších subjektů. Právě hodnoty získané z kupních smluv hodlám porovnat s daty ČSÚ Olomouc a zjistit zda hodnota těchto prodejů v ceně na 1m² je stejná v případě porovnání s cenou tržně prodaných bytů. Pokud tento poměr stejný není, tak jaký je jejich vzájemný rozdíl za jednotlivá sledovaná léta. Získané hodnoty pak hodlám porovnat s možnou průměrnou čistou měsíční mzdou v daném roce v Šumperku a tak zjistit dostupnost bydlení dle způsobu nabytí takového bytu. Zajímavá by mohla být také případná částka takto zjištěné neefektivity přepočtená na současnou finanční hodnotu a pro lepší představivost převedení případného rozdílu na počet bytových jednotek např. v domech s pečovatelskou službou

V závěrečné části se budu věnovat kompletnímu shrnutí celé práce a užitým metodám, popisu zda hypotéza předpokládaná zde v úvodu byla potvrzena, či vyvrácena. Budu se také snažit o rozebrání výsledků u zjištěného a dosaženého cíle práce a představit případné jejich vhodné řešení.

2. BYTOVÁ POLITIKA STÁTU A OBCÍ

Bytová politika je jednou z nejdůležitějších politik státu. Pojmy jako byt a bydlení představují tak důležitou hodnotu, kterou nelze nechat pouze v „rukou“ působení trhu, ale je potřeba ji k vytyčeným cílům pomoci směřovat. Bydlení tak není pouze zájmem soukromým, ale i veřejným. Samotný stát se pak v duchu této politiky snaží o tvorbu legislativy v oblasti bydlení a snaží se o udržení stabilní prostředí v oblasti bydlení, tzn. podpora těch občanů, kteří si sami pomoci nemohou. Neméně důležité je pak vytvoření podmínek pro ostatní obyvatele ČR, aby Ti byli motivováni si své bydlení zařídit sami.

2.1. Bytová politika státu

Bytová politika státu vychází z předpokladu povinnosti udělat vše pro zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany ČR.¹ To jakým způsobem je následně tato bytová politika realizována ukazuje systém možných podpor. Nejdůležitější pro alokaci bytu jako statku jsou tři hlavní druhy podpor. Podpora poptávkově zaměřená, podpora nabídkově zaměřená a přímé zásahy státu do trhu s byty. Důležitost a složitost nároků na bydlení a bytovou politiku pak vychází z hlavních vlastností a charakteristik bydlení, jako je jeho kvalita a jedinečné umístění v dané lokaci, výše nákladů na jeho koupi, realizace stejně tak každodenní náklady na provoz, které následně ovlivňují životní úroveň rodiny, dlouhá doba životnosti nemovitosti nebo nutnost pro současného člověka tento statek mít a držet. Neméně podstatnou vlastností bydlení je jeho vliv na ekonomiku a ekonomický rozvoj, kdy jeho renovací nebo reprodukcí dochází k pohybu značných finančních prostředků, které mají vazbu na zaměstnanost a investice.

V ČR je ústředním orgánem bytové politiky na státní úrovni Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR). Je tak na základě zákona č. 2/1969 Sb.,² ve znění pozdějších předpisů, která obsahuje text „MMR ČR, je ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor ...“. Z pověření dané tímto zákonem pak MMR ČR každoročně hodnotí získané data týkající

¹ Věstník ministerstva pro místní rozvoj: *Bytová politika - Navrhovaná opatření v koncepci bytové politiky* ([online].[cit. 2013-02-13]. Dostupný z: <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik99-05/9905v05.htm>

² POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

se bydlení v ČR. Provádí meziroční srovnání a hodnotí jejich vývoj, stejně tak jako vývoj v této oblasti za delší časové období. Porovnává a vyhodnocuje pak také tyto aktuální získané údaje s údaji z jiných států. Výsledky své činnosti pak předává na „vyšší místa“ např. vládě ČR, která pak díky těmto výsledkům je schopna udávat další směr státní bytové politiky pro nadcházející roky. Stejně tak jsou tyto údaje určeny k informování široké veřejnosti. Samotná podpora v oblasti bydlení není čistě v kompetenci MMR ČR, ale je rozdělena pod vícero ministerstev. Nejčastěji používání zřizovatelé (ministerstva) a jimi realizované podpory jsou:

- Ministerstvem pro místní rozvoj, kdy v rámci tohoto ministerstva je jsou realizovány programy podpor MMR ČR a využíván Státního fondu rozvoje bydlení.
- Ministerstvem financí, které je velice důležité pro běžného občana a podporuje bydlení prostřednictvím podpor stavebního spoření a daňových úlev.
- Ministerstvem životního prostředí, kdy zvláště v posledních letech a v letech budoucích díky programu Zelená úsporám byly a budou spolufinancovány programy zlepšující tepelně-technické vlastnosti staveb určených pro bydlení.
- Ministerstvem práce a sociálních věcí je co do podpory bydlení nejdůležitějším ministerstvem obzvláště pro nízko-příjmové skupiny našich spoluobčanů, kdy se snaží o zlepšení jejich podmínek a prostřednictvím sociální dávky na bydlení, příspěvkem na bezbariérovou úpravu bytu nebo příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu.
- Ministerstvo vnitra je pak posledním z ministerstev, které se podílí na podpoře bydlení. Pod jeho správu spadá zabezpečení integrace azylantů.

To, aby byly tyto možnosti jednotlivých ministerstev využívány a aby celý systém fungoval efektivně, je potřeba chápat tyto programy podpory jako jeden z pilířů, ne však jako něco výjimečného a všespásného. Stejně důležité, ne-li důležitější, je vytvoření celku vzájemně propojených institucí a organizací, podpořených potřebnou legislativou. Ty nám umožňují zdárné fungování trhu s domy a byty, napomáhají s nájemními vztahy a nájemní politikou, stejně tak vychází a pomáhají realizovat sociálními cíle v oblasti bydlení.

Výsledkem bytové politiky by měl být otevřený trh s byty, který nabízí množství nemovitostí s co nejlepší kvalitou a za co nejpříjemnější cenu. Tento tržní sektor je pak vhodně doplněn o státní podpory a programy (realizovaný jednotlivými ministerstvy), který tuto finančně nákladnou potřebu udělá dostupnější i pro nižší příjmové skupiny. Zvolený

system bytové politiky ovlivňuje několik hledisek. To jakým způsobem je k těmto hlediskům přistupováno, pak ukazuje na vybraný systém bytové politiky v daném státě, příp. na daném území. Nejdůležitějším a základním hodnotícím faktorem je zde vztah bydlení vs. zdroj použitých finančních prostředků na ně potřebných. Vždy se tak jedná o souboj zásluhovosti vs. solidarity. Tento vztah pak prochází historií lidské společnosti všeobecně a nevztahuje se pouze k oblasti bytové politiky. Jako ve většině jiných variací řešení pak i zde jde o dvě extrémní varianty, systémy liberální a univerzalistický a jedno řešení kompromisní, zde pod názvem korporativní systém. Později jsou tyto varianty popsány také v podkapitole 2.8.3. pod názvem Politické aspekty v jednotlivých přístupech.

Přesnější popis systémů pak ukazuje preferující zásluhovost u bytového systému liberálního. Ta znamená vysokou míru odpovědnosti občana za zajištění si svého bydlení, samozřejmě v závislosti na svých vlastních finančních možnostech. Dalšími vlastnostmi liberálního systému jsou svoboda a možnost volby, rovnost v šancích a podmínkách v přístupu k pracovním možnostem. Tento princip zásluhovosti pak samozřejmě nese riziko nerovností v kvalitě bydlení mezi občany.

Druhou extrémní variantou a zde se domnívám, že se jedná o systém opravdu extrémní, je systém univerzalistický. Zde dochází k velké závislosti na veřejných zdrojích, jejichž základem je velmi vysoká míra tolerance daňových plátců ve vztahu k příjemcům těchto služeb. Je zde vyznáván princip rovnosti a bydlení je tu bráno jako veřejná služba, na kterou má každý nárok a pomáhá dávat všem stejné životní šance. Vzhledem k velkým finančním nárokům se pak jedná o bydlení na velmi nízké kvalitativní úrovni.

Kompromisní řešení a řešení, které je také nejčastěji využívané, vychází ze systému korporativního. Zde dochází ke spojení dříve popisovaných systémů, kdy je využíváno pro získávání bydlení jak soukromých zdrojů, tak veřejných zdrojů, ty zde zastupuje stát možnostmi různých podpor, dotací a solidaritou nižších společenství (družstva a obce). Stejně tak důležitou formou je i neveřejné neziskové financování. Celý tento systém funguje na základě solidarity a subsidiarity, kdy dochází ke svobodné spolupráci jednotlivých zainteresovaných stran, stejně tak však nepamenuje na princip zásluhovosti. Nejdůležitějším prvkem se tak stává bydlení získané ze soukromých prostředků, vytvářející efektivní trh s bydlením. Zároveň však umožňuje toto bydlení získat a uchovat, pomocí různých druhů podpor, i v různých životních obdobích a nepříznivých chvílích, kdy z důvodu výpadku

příjmu by nebylo možno si jinak bydlení udržet. Dané tržní podmínky se tak tímto způsobem otupují. Vše se samozřejmě děje za předem daných a společensky uznávaných podmínek.

2.2. Aktuálně platná legislativa využívaná v oblasti bydlení

Legislativa využívaná v oblasti bydlení se dělí na složku mezinárodního a národního práva. Obě tyto složky patří k základním pilířům a zdrojům rozvoje v oblasti bydlení.

2.2.1. V mezinárodně oblasti práva

Na úrovni mezinárodního práva je právo na bydlení popisováno jako právo na patřičnou životní úroveň. Všeobecná deklarace lidských práv popisuje v čl. 25 tzv. právo na přiměřenou životní úroveň, jako právo každého: *„na takovou životní úroveň, která zajistí jeho zdraví a blaho i zdraví a blaho jeho rodiny, včetně potravy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb.“*³.

Tato deklarace je dokumentem bez právních důsledků, přesto je však díky zdařilému popisování mezinárodních standardů v oblasti lidských práv dokumentem mezinárodně respektovaným. Na její principy navazuje a formu mezinárodně závazné smlouvy má Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech. Smysl této smlouvy je pak přenesen do základu českého právního řádu v čl. 10 Ústavy České republiky. V mezinárodním paktu je pak přímo uvedena pasáž: *„Státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistily uskutečnění tohoto práva, uznávající pro dosažení tohoto cíle zásadní důležitost mezinárodní spolupráce, založené na svobodném souhlasu.“*⁴

V oblasti evropského prostoru je pak tento pakt doplněn dokumentem Rady Evropy vedeným pod označením 14/2000 Sb.m.s a názvem Evropská sociální charta. Zde se zúčastněné státy zavazují k sociální, hospodářské a právní ochraně rodin: *„S cílem zajistit nezbytné podmínky pro plný rozvoj rodiny, která je základní jednotkou společnosti, se smluvní*

³ čl. 25, odst. 1 Všeobecné deklarace lidských práv

⁴ Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech vyhlášený pod číslem 120/1976 Sb., článek 11

strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.“⁵ V dodatku Charty je pak tato sociální ochrana upřesněna speciálně na oblast seniorů formulací: *S cílem zajistit účinné uplatnění práva starých osob na sociální ochranu se smluvní strany zavazují přijmout nebo podporovat přímo nebo ve spolupráci s veřejnými nebo soukromými organizacemi vhodná opatření zaměřená zejména k tomu:umožnit starým osobám, aby si svobodně zvolily způsob života a vedly, jak dlouho chtějí a mohou, nezávislý život v jim známém prostředí poskytnutím:*

- a) *bydlení přiměřeného jejich potřebám a jejich zdravotnímu stavu nebo poskytnutím dostatečné podpory na přizpůsobení jejich bydlení; ...*“⁶

2.2.2. V oblasti národního práva - ČR

V oblasti České Republiky není právo na životní úroveň přímo uvedeno v žádném z nejdůležitějších zákonů. Na základě jiných zákonů však lze tento význam odvodit. Významným podkladem pro potvrzení tohoto tvrzení je vyjádření Ústavního soudu: *„Je pravdou, že Listina, coby ústavní zákon, neuvedla mezi vyhlášenými sociálními právy výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení. Tato okolnost však nikterak nediskvalifikuje ústavní relevanci tohoto práva zakotveného ve výše uvedených mezinárodních smlouvách. V souladu s ustáleným principem jsou ústavní a smluvní katalogy lidských práv komplementární a působí ve vzájemné harmonii. Tento princip explicitně vyjadřují jak jednotlivé mezinárodní smlouvy o lidských právech, tak i moderní ústavy... Z uvedeného principu plyne, že neuvedení určitého práva (v tomto případě práva na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení) v Listině nesmí být vykládáno jako omezení tohoto práva zaručeného jednotlivci podle mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, přičemž má jednotlivec zaručeno "příznivější zacházení" (v tomto případě podle mezinárodní smlouvy).*“⁷

⁵ Evropská sociální charta publikovaná pod číslem 14/2000 Sb.m.s.

⁶ Dodatkový protokol k Evropské sociální chartě publikovaný pod číslem 15/2000 Sb.m.s.

⁷ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl.ÚS 3/2000 publikovaný pod číslem 231/2000Sb.

Význam těchto judikátů pak rozhodně ukazuje u práva na bydlení na důležitou zúčastněnost státu vzhledem k ochraně jeho obyvatel. Neznamená to však, že by měl stát naprostou povinnost k občanům toto bydlení zajišťovat. Znamená to „jen“ vytvoření potřebných podmínek jednotlivým občanům ze všech možných sociálních skupin, skupin daných věkovým složením, typům rodin atd., na přiměřenou životní úroveň. Je následně jen na jednotlivých osobách jak tyto možnosti využijí. Tyto podmínky pak stát utváří prostřednictvím státu zřízenými organizacemi a institucemi. Tyto subjekty opatřené svěřenou veřejnou mocí pak na základě vydaných zákonů, předpisů a nařízením realizují státní politiku v této oblasti.

„Podpora v oblasti bydlení a bytové politiky pak v českém právním řádě vychází z těchto legislativních opatření

- Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění
- Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Legislativa v oblasti nájmu a vlastnictví:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění včetně příslušných právních předpisů k jejich provedení
- Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, upravující spoluvlastnické vztahy k budovám, bytům a nebytovým prostorům, v platném znění
- Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Legislativa v oblasti podpory bydlení:

- obecně:
 - Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), v platném znění

- poskytovaná MMR
 - Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.
 - Hypoteční úvěry:
 - Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, v platném znění
 - Nařízení vlády č. 33/2004 Sb., zrušují se některá nařízení vlády v oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a kterým se stanoví některé podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby
 - Povodně:
 - Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, v platném znění
 - Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, v platném znění ⁸
 - Usnesení vlády č. 92 ze dne 1. února 2010, o Zásadách vlády pro poskytování dotací ze státního rozpočtu České republiky nestátním neziskovým organizacím ústředními orgány státní správy
- poskytovaná SFRB, podpory SFRB podrobněji popisuje příloha č. 1.
- poskytovaná MPSV
 - Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění
 - Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění
- poskytovaná MF
 - Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., v platném znění
 - daňové předpisy:

⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Oblast politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a nájmu bytů a nebytových prostor*, [online].[cit. 2013-02-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Platne-pravni-predpisy/Oblast-politiky-bydleni-rozvoje-domovniho-a-bytov>

- Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění

Další související předpisy:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění⁹

2.3. Možnosti bytových systémů a předcházející vývoj bytové politiky

Realizace výstavby vždy probíhá v několika formách výstavby, kdy hlavními byly soukromá výstavba rodinných domů a státní a komunální výstavba, menšinou pak zabírala výstavba družstevní a podniková. To jak velká ta která část byla, ovlivnilo nejvíce aktuální politické vedení v zemi a proto se tento vývoj rozděluje do dvou období dělených rokem 1989.

2.3.1. Vývoj v oblasti bytové politiky v letech 1948-1989

Bytová politika jako taková, se začíná objevovat především v období po druhé světové válce a dělí se na několik základních částí. První z nich končí rokem 1989. V průběhu těchto let 1946-1989 byla bytová politika vedena velmi aktivně a to převážně prostřednictvím státu a jím řízenou výstavbou. Jednalo se tak o centralisticky řízenou výstavbu, kdy vystavěné byty byly na základě administrativně přidělového systému následně přidělovány občanům.

⁹ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Oblast územního rozvoje* [online].[cit. 2013-02-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Platne-pravni-predpisy/Oblast-uzemniho-planovani-a-stavebniho-radu>

Tab. č. 2.1: Dokončené byty v letech 1948 – 1989 dle formy výstavby

Léta	Celkem za jednotlivá léta	Rodinných domů	Státní, komunální	Družstevní	Podnikové
1948-1950	49 680	13 051	36 629	0	0
1951-1955	115 248	15 950	99 298	0	0
1956-1960	181 715	37 148	132 272	7 298	5 272
1961-1965	246 215	39 825	106 703	80 759	18 928
1966-1970	279 493	39 472	55 255	157 145	27 621
1971-1975	406 055	96 429	81 134	139 092	88 725
1976-1980	415 250	117 981	95 979	121 029	80 661
1981-1985	305 538	91 625	63 761	123 965	26 187
1986-1989	201 853	61 875	53 710	81 246	5 012
1948-1989	2 201 047	513 366	724 741	710 534	252 406

Zdroj: ČSU, vlastní zpracování

Tento systém se ale vzhledem k ekonomické náročnosti ukázal jako dlouhodobě nerealizovatelný. Na soukromý přístup, kdy by si obyvatelstvo samo zajišťovalo bydlení a bylo tak touto potřebou motivováno, téměř nezbylo místo a trh byl touto situací z dnešního pohledu značně deformován. Převážný zájem státu v oblasti bytové politiky a následné výstavby se tak směřoval do výstavby nových obydlí, přesněji do oblasti státní a družstevní bytové výstavby. Tuto výstavbu pak doplňovala ještě výstavby podnikové. Omezeně se pak tento zájem upíral i k výstavbě rodinných domů a bytů v rodinných domech. Přesněji pak tento stav mapuje Tab. č. 2.1., která nám ukazuje podíl jednotlivých dokončených bytů dle let a forem výstavby v letech 1948-1989. Z tabulky je pak jasně patrné převaha státem podporovaných forem výstavby. Při započítání podnikového bydlení pod státem podporované formy, jak víme, v socialismu byly podniky ve vlastnictví státu, dochází k zajímavým zjištěním. Kdy poměr tak to vznikajícího bydlení je 76,7%/23,3% v neprospěch soukromým aktivit při realizaci bytů v rodinných domech. Tzn., soukromý sektor se na vlastním bydlení podílel jen 23%!

2.3.2. Vývoj v oblasti bytové politiky v letech 1990-2013

Další důležitou částí vývoje bytové politiky v České Republice byla realizace systémových změn, které se celou společností nesly po roce 1989. Docházelo k velkým změnám a celkové transformaci systému podpor bydlení. Nejnáročnější léta, ve kterých docházelo k transformaci z administrativně přidělového bytového systému na systém tržně orientovaný, byly léta 1991-1993. Zde bylo jedno z nejsložitějších období pro obyvatele ČR, kteří si chtěli zajistit bydlení. Bylo to z toho důvodu, že již nebylo poskytováno bydlení do té doby zažitým způsobem. Došlo zde k odklonu od administrativně přidělového způsobu, ale stále ještě nebyly nastaveny systémy podpor a možných motivací pro realizaci bydlení za tržních podmínek, které by umožňovalo přístupnost k bydlení i pro nižší příjmové skupiny obyvatel. Bydlení zde bylo bráno za čistě soukromou potřebu a jakákoliv možnost podpory ať už ze strany státu nebo obce byla zpochybňována. Formování nového systému bytové politiky tak probíhalo pomalu a v zásadě ve dvou etapách.

V první etapě, léta 1990- 1995, docházelo k bezplatnému převádění bytů z vlastnictví státu na obce, kdy obec samotná si rozhodovala, který byt si ponechá pro tvorbu své sociální politiky a který bude následně prodán. Došlo k ukončení přidělového bytového hospodaření. Byla provedena první deregulace nájmu a od února roku 1993 funguje stavební spoření se státní podporou. Další oblastí podpory pro občany bylo zavedení peněžní dávky pro sociálně slabší domácnosti a podpora výstavby prostřednictvím hypotečních úvěrů se státním příspěvkem. V roce 1994 byl také schválen důležitý zákon o vlastnictví a prodeji bytu do vlastnictví občanů. Rychlé převody bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí předcházela také situace nevyjasněných kompetencí mezi sférou moci výkonné na centrální úrovni a obcemi samotnými. Na tuto rychlost převodů majetku nebyly obce připraveny a jejich rozpočty to tak velmi zatěžovalo. Způsobilo to, že se obce takto nabytého majetku chtěli zbavovat. Následně tak docházelo k privatizacím. Privatizace byly uskutečňovány pomocí obecních vyhlášek a byty pak byly nejčastěji převáděny do vlastnictví družstev zastupující jednotlivé nájemníky obývající příslušnou nemovitost, případně jiným obchodním společností. Tento překotný rozprodej bytů ovlivnil do značné míry i jednotlivé sektory bydlení (soukromé, nájemní, podnikové...). Poškození poměrů mezi těmito sektory a jejich nedocenění pak spatřujeme v dnešní době.

Nekoncepčnost v rámci politiky bydlení se v tomto období následně projevila také v podobě minimální výstavbě nových bytů. U nájemního bydlení, pak byla tato nekoncepčnost zvláště patrná v případě deformovaných úhrad za bydlení. Docházelo sice k tržním úhradám za služby a energie, nedošlo však k rozvinutí práv vlastníků nemovitostí vzhledem k nájemníkům a neustále pak bylo pro část majitelů používáno regulované nájemné.

V této situaci nastupovala druhá etapa polistopadové bytové politiky situované do roku 1995 a dále. Zde dochází k pokroku u místních samospráv, které už mají platnou legislativu a moc prosadit a plánovat budoucí bytovou výstavbu v obci. Dochází pak za pomoci státních fondů rozvoje bydlení k tvorbě infrastrukturních projektů a stavby nájemních bytů. Stejně tak regulace cen nájmu se opět více přiblížila nájemnému tržnímu. Dochází také k masivnější podpoře občanů nízko-příjmových, invalidních, důchodců a jiných skupin obyvatelstva a to buď formou výstavby, přestavby, úprav stávajících objektů, nebo zavedením dalších příspěvků a podpor. Příkladem může být příspěvek na bydlení poskytovaný od roku 1996.

Důležitým dokumentem té doby, který měl pomoci tuto přetrvávající nelehkou situaci napravit, byl „Záměr opatření vlády v oblasti bydlení“ z roku 1997, jenž se snažil přizpůsobit politiku bydlení v ČR politikám známých z jiných rozvinutějších evropských zemí. Nejdůležitější snahou této koncepce byla realizace uvědomění si několika bodů. Prvním z nich je, že byty a bytová politika je rozdílná region od regionu, město od města a že je potřeba podporovat spíše potřebné druhy výstavby v dané lokalitě (např. domy s pečovatelskou službou) než se plošně vrhnout do stavby bytů a realizovat tak původní národní trh s byty. Celostátně tak bydlení podpořit spíše legislativou a jinými druhy podpor vázanými na jednotlivého občana. Dalším důležitým bodem je brát bytovou politiku jako jednu z důležitých součástí celkové hospodářské politiky, na což se po roce 1989 pozapomnělo. Posledním z bodů této koncepce je i lehký „návrat“ do předrevolučních let, kdy je nutno na politiku bydlení více nahlížet i v rámci sociálního aspektu.

Vývoj „polistopadového“ vývoje výstavby u dokončených bytů v rámci ČR reagující na ustavenou politiku bydlení pak ukazuje tab. č. 2.2.

Tab. č.2.2: Dokončené byty po roce 1990 (v počtu bytových jednotek)

Léta	Celkem za jednotlivá léta	Rodinných domů	Státní, komunální	Družstevní	Podnikové
1990	44 594	17 172	8 958	17 056	1 408
1991-1995	140 785	51 671	31 125	50 986	7 003
1996-2000	102 363	51 985	27 841	1 354	21 183
2001-2005	144 307	73 694	28 582	6 132	35 899
2006-2010	185 134	96 796	Nesledováno*	Nesledováno*	Nesledováno*
1990-2010	617 183	291 318	Nesledováno*	Nesledováno*	Nesledováno*

Zdroj.: ČSU, vlastní zpracování, *toto rozdělení není od roku 2006 sledováno

Výsledkem polistopadového vývoje došlo k významnému omezení realizovaných bytů ze strany státu. Od roku 2006 pak končí rozdělení státem podporované výstavby na státní a komunální, družstevní a podnikovou formu výstavby, od roku 2006 rozlišujeme pouze státem realizované byty a byty realizace soukromé, výstavbu soukromých rodinných domů. Zajímavý je také vývoj takto realizovaných bytů vzhledem k jejich vzájemnému poměru. Rozdíl je již minimální, 52,7% / 47,3% v neprospěch realizovaného soukromého bydlení, byty v rodinných domech. Co je v tomto srovnání zajímavé a mohlo být určitým způsobem do budoucna predikováno je relativně jistá a stálá poptávka ze strany výstavby rodinných domů (forma výstavby nezajišťovaná státem), která je v průběhu obou období, před i po roce 1989, relativně stejná. V období cca 40-ti let před rokem 1989 je průměrný počet takto dokončených bytů 12 200 bytů ročně, u bytů po roce 1989 dostáváme hodnotu 13 850 bytů ročně, měřené období je zde do roku 2010. Neudržitelnost masivní státní výstavby pak dokládá změna realizovaná v období po roce 1989, kdy došlo k jejímu poklesu na cca 15 500 bytů ročně, z původní průměrné hodnoty cca 40 000 bytů ročně. Jedná se tedy o neuvěřitelný pokles!

2.4. Současná bytová politika státu

Velkým milníkem v rámci bytové politiky a jeden z jeho sektorů - nájemního bydlení - se pak stalo ukončení deregulace nájemného, které tak po několika etapách skončilo 31. 12. 2012. Jednalo se o poslední etapu pro celkem cca 300. tisíc doposud regulovaných bytů v Praze, ve městech ve středních Čechách nad 10 tisíc obyvatel a ostatních krajských měst mimo Ostravu a Ústí nad Labem. Pro bytovou politiku to znamená narovnání dříve pokrouceného stavu na trhu s bydlením, na druhou stranu to klade na stát vyšší nároky na realizaci „sociálního bydlení“.

I přes tento pokrok pak stav bydlení, v období ve kterém se právě nacházíme, není zdaleka optimální a to převážně z důvodů doznívajících transformačních opatření. Ty pak vystihují níže uvedené body.

- *„Skladba bytového fondu po změnách vlastnických vztahů, které proběhly v rámci procesu restituce a privatizace, odpovídá poměrům v jiných evropských zemích.*
- *Úroveň bydlení je nižší než v evropských zemích, avšak zhruba odpovídá ekonomické výkonnosti ČR. Velkým problémem je však zanedbanost bytového fondu, způsobená dlouholetým podkapitalizováním.*
- *Dosud přijatá podpůrná opatření nejsou dostatečně provázána a přesně zacílená, takže nejsou plně efektivní. Jejich účinnost je omezena také celkovou ekonomickou a sociální situací, která má v některých případech stále transformační rysy. V důsledku toho celý systém dosud nefunguje způsobem srovnatelným se situací ve vyspělých zemích.*
- *Trh s byty je strukturálně a prostorově diferencovaný. Situace v oblasti bydlení je územně značně diferencovaná, existují zde velké regionální rozdíly. Dosavadní opatření mají spíše plošný charakter.*
- *Situace v oblasti bydlení je ovlivňována mnoha vnějšími faktory. K nejvýznamnějším patří prostorová alokace podnikání a situace na trhu práce, které způsobují lokální nesoulad mezi možnostmi získat bydlení a možnostmi nalézt pracovní uplatnění. Ve velkých městech s dostatečnou nabídkou pracovních příležitostí je důsledkem značný převis poptávky po bydlení jevíci se jako stav bytové nouze se všemi průvodními znaky, naopak v regionech a sídlech s vysokou mírou nezaměstnanosti je k dispozici bytový*

fond, o který nemají občané zájem. Nesoulad nabídky pracovních příležitostí a disponibilního bytového fondu je dále prohlubován omezenou dopravní dostupností především venkovských sídel.“¹⁰

Výsledkem tohoto převzatého stavu bydlení v ČR a následných opatření jsme se tak dostali do dnešní reality, kdy jednotlivé základní sektory bydlení dle sčítání lidí v roce 2011, obsahují tyto údaje. Struktura celkového bytového fondu v ČR obsahuje 3 894 210 bytů, které jsou trvale obydleny. Celkový bytový fond i včetně trvale neobydlených bytů je pak odhadován na 4,6 mil. Bytů. Z tohoto počtu je 64,5% bytů v soukromém vlastnictví, 17,6 % pak jsou domácnosti žijící v nájemních bytech. Není překvapením výsledek nájemních bytů dle jednotlivých regionů, kdy největší počet těchto domácností je v Praze. Přesný poměr pak je větší než 35 % nájemních bytů na jejich celkovém počtu. 11,1 % pak žije v bytech ve vlastnictví družstev, tzn. období vlastnického bydlení.

Důležitou a bohužel negativní vlastností průměrného bytového fondu v ČR (mimo byty v rodinných domech) je již jeho zmiňovaná celková podinvestovanost. Částka odhadovaná na potřebné úpravy, zajištění bezpečnosti obyvatel, zkvalitnění jejich života a bydlení s ohledem k úspoře energií a tím souvisejícími náklady na bydlení se odhaduje v objemu cca 550mld. Kč.¹¹

Co výstavby nových bytů a domů se týká, ta má dlouhodobě (od roku 2008) klesající tendenci. Za rok 2011 pak bylo dokončeno 28 628 bytů, z tohoto čísla pak 17 386 odpovídá výstavbě bytů v rodinných domech. Je tak jasně zřetelné, že nová výstavba v ČR probíhá spíše na bázi výstavby bytů v rodinných domech a děje se tak spíše ve venkovském prostoru. Intenzita výstavby v ČR je 3,47 bytu na 1000 obyvatel za rok 2010. O poklesu ve výstavbě pak ukazuje počet dokončených bytů za rok 2011 při srovnání s rokem 2010, kdy takto vyčíslený pokles byl 21,4 %. Opět při porovnání jednotlivých regionů, se nám krásně ukáže, že tento pokles není tak výrazný v okolí většiny metropolí ČR, opakem pak samozřejmě jsou ostatní oblasti ČR. Malým pozitivem pak může být lehký nárůst výstavby rodinných domů

¹⁰ Opory pro studium: 2 a 3 ročník oboru sociální práce ve veřejné správě [online].[cit. 2013-02-13]. Dostupné z: www.zsf.jcu.cz/structure/departments/kpr/opory/socialni-politika

¹¹ Ministerstvo pro místní rozvoj: Vybrané údaje o bydlení 2011 [online].[cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/df4e55c7-10d8-48ba-8100-f4f5f00c3092/Publikace-bydleni-2011.pdf>

v roce 2011 v porovnání s rokem 2010 o 2,7 %. U bytových domů však pokračuje sestupný trend, kdy zahájená výstavba poklesla ve stejném období o 13,5 %. ¹²

2.5. Aktuální programy a možné podpory realizované příslušnými ministerstvy

Za současnou politiku bydlení je odpovědný Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) a ostatní příslušná ministerstva. Mezi tyto ministerstva patří Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR), Ministerstvo financí ČR (MF ČR), Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV ČR), Ministerstvo vnitra ČR (MV ČR), Ministerstvo životního prostředí (MŽP ČR). Tyto instituce pak politiku realizují pomocí různých nástrojů a podpor. Tyto jsou pak níže v textu podle jednotlivých ministerstev rozděleny a lehce popsány. Vzhledem k rozsahu a změnám je pak popisován momentálně ukončený rok 2012.

Programy a podpory realizované v kompetenci:

Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR ČR):

a) Regenerace panelových sídlišť

- program se nezabývá úpravou panelových domů samotných, ale spíše zlepšuje úroveň žití na sídlištích, podporuje zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury, výstavbu parkovacích stání, dětské hřiště, úpravy zeleně. Dosáhnout na podporu z programu je možné, pokud se jedná o ucelenou část území obce zastavěnou bytovými domy postavenými panelovou technologií o celkovém počtu nejméně 150 bytů, je schválený územní plán obce, je zastupitelstvem schválený projekt RPS, obec má pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení, atd. na úpravu, která je předmětem žádosti o dotaci. Obec musí také mít připraveno minimálně 30% vlastních finančních prostředků¹³

¹² Ministerstvo pro místní rozvoj: *Vybrané údaje o bydlení 2011* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/df4e55c7-10d8-48ba-8100-f4f5f00c3092/Publikace-bydleni-2011.pdf>

¹³ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Regenerace panelových sídlišť* [online]. [cit. 2013-02-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Systemove-stranky/Vyhledavani.aspx?searchtext=Regenerace+panelov%20a+panelov%20a+panelov%20a&searchmode=anyword>

b) Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí

- cílem programu je pomoci s lokálními problémy obcí s výstavbou nájemních bytů a díky nim zlepšit situaci s bydlením pro sociálně slabší, stejně tak důležitá je pomoc při výstavbě technické infrastruktury pozemků pro bydlení, kdy takto připravené lokality umožní následné zahájení výstavby pro bydlení ve všech formách.

c) Podpora výstavby podporovaných bytů

- program podporuje výstavbu nájemního bydlení pro sociálně slabé osoby na území ČR, podporovány jsou byty pečovatelské (osoby věkem 70+ nebo závislé na pomoci druhé osoby) a byty vstupní (osoby pobírající dávky v hmotné nouzi nebo mající příjem 0,6 násobku průměrného platu a zároveň splňující podmínku žití v sociálně vyloučených romských lokalitách, hrozí-li jí odebrání dítěte, nebo jedná-li se o osobu v „tíživé“ situaci (uprchlík, opouští vězení, dětský domov atd.)¹⁴

d) Podpora výměny olovených vodovodních rozvodů vody v bytových domech

- cíl tohoto programu vychází z nařízení dle Směrnice Rady 98/83/ES o jakosti vody určené pro lidskou spotřebu a pomáhá tak nařízení uskutečnit. Jedná se zde o výměnu stávajících zdraví ohrožujících rozvodů pitné vody v bytových domech. Jedná se o dotaci na práci, která je realizována jako oprava. Je neinvestičního charakteru, tzn., nezvyšuje hodnotu nemovitosti.¹⁵ Maximální výše dotace je 20 tis. Kč na bytovou jednotku.

e) Podpora hypotečních úvěrů

- cílem podpory je zajistit určitou jistotu při realizaci koupě nemovitosti a jejím následném splácení. V praxi se jedná o finanční podporu ze strany státu majiteli koupené nemovitosti. Jedná se o úhradu části úroku z úvěru. Velikost této podpory je dáno množstvím úroku a procentní sazbou úvěru. U úroku z úvěru pod 7% se podpora

¹⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Podpora výstavby podporovaných bytů* [online].[cit. 2013-02-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Systemove-stranky/Vyhledavani.aspx?searchtext=Podpora+v%3%bdstavby+podporovan%3%bdch+byt%5%af&searchmode=anyword>

¹⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Podpora oprav domovních olovených rozvodů* [online].[cit. 2013-02-24]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/9ca2450b-abda-44bd-b63e-824bb9d30c1f/D_Program_Olovo_2013.pdf

neposkytuje. Důležitou podmínkou kupujícího je jeho věk do 36 let, to že není a nebyl vlastníkem jiné stavby pro bydlení, podmínka osobní vlastnictví nemovitosti a také, že je jediným vlastníkem.¹⁶ Vzhledem k aktuálně nízkým úrokovým mírám se nové podpory neseписují, některé z původních smluv jsou ale stále aktivní.¹⁷

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB):

a) Program PANEL - NV 299/2001 Sb. - dotace úroků, novel. NV 325/2006

- dnes aktuální pod názvem NOVÝ PANEL, jedná se o program poskytující úrokovou dotaci od státu. Cílem programu je zvýhodněními úrokovými podmínkami bank a stavebních spořitelen usnadnit modernizaci bytových domů.

b) Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů - NV 396/2001 Sb.

- podpora je poskytována podle nařízení vlády 396/2001 Sb. A je možno ji použít až k 50 % krytí nákladů. Jedná se o úvěr, který je splatný do 10 let a celou dobu splácení poskytuje stejný a garantovaný 3% úrok. Jednou z podmínek je poskytnutí min. 20% z této podpory obdržených obcí dále vlastníkům. Tento typ podpory mohou obce využívat i v případě živelných katastrof (povodní), kdy je tento garantovaný úrok snížen dokonce na pouhé 1 %.¹⁸

c) Dotace k úvěrům ml. lidem na výstavbu nebo pořízení bydlení

- dotace navazuje, doplňuje, nahrazuje dřívější podpory 150, 200 a 300tis., kdy cílem dotací je přiblížit možnost vlastního bydlení. Dotace je ve své maximální podobě splatná až 20 let s tím, že hlavní myšlenkou bylo její kombinování s klasickými hypotečními úvěry u bank. Dotace podporovaná státem pak má představovat

¹⁶ Měšec: *Výše státní podpory hypotečního úvěru*[online].[cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>

¹⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Hypoteční úvěry se státní podporou* [online].[cit. 2013-02-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b05526d8-bbc9-420b-a011-70f54e92f26f/Urokov%C3%A9-sazby-hypotecn%C3%ADch-uver%C5%AF-se-statn%C3%AD-podporou.pdf>

¹⁸ Státní fond rozvoje bydlení: *Program úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu*[online].[cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-modernizaci-bytu-pro-obce.html>

a simulovat objem prostředků, které by měl žadatel o úvěr mít naspořeno z vlastních zdrojů. Cílem je pak dosažitelnost hypotečních produktů bank u mladých lidí.

d) Úvěry na výstavbu bytu fyz. osobami postiženými povodněmi - NV 396/2002, 28/2006, povodně 2009

- program podporující občany obcí zasažených povodněmi, motivující k následné realizaci oprav a rekonstrukcí bytů prostřednictvím zvýhodněných úvěrů. Výše podpory je až 150tis. Kč při úrokové sazbě 2% p. a. a dobou splatnosti do deseti let. V případě nové výstavby, je možné podporu čerpat v případě odstranění stavby na základě pravomocného rozhodnutí a tato je podpora 850tis. Kč při úrokové sazbě 2% p. a. a dobou splatnosti do dvaceti let.

e) Úvěry a dotace obcím na opravy a modernizace byt. fondu - povodně 2009, NV 396/2001 Sb.

- tento program je obdobou programu předchozího, s tím, že příjemci podpor jsou obce, v jejichž katastrálním území žijí obyvatelé, kteří přišli o byt následkem povodní.

f) Úvěry fyzickým a právnickým osobám

- jedná se o zvýhodněné úvěry SFRB podporující bytovou výstavbu, jedná se o kombinaci s některou výše uvedenou podporou.

Ministerstvo financí ČR (MF ČR):

a) Podpora stavebního spoření

- snad nejoblíbenější ze všech podpor mezi občany ČR. Podporována je částka „pravidelného“ ročního spoření, kdy minimální doba spoření je dnes 6 let a cílem programu je posílení motivace ke spoření. K roku 2012 platila a v současnosti stále platí max. možná státní podpora 2 000 Kč k ročně naspořeným 20 000 Kč. Prostředky jsou určeny k využití v oblasti bydlení. Kontrola je však špatně proveditelná a tak je program v posledních letech zpřísňován, stejně tak výše podpory se snižuje.

b) Majetková újma bank (2011-12 - odhad)

Prostřednictvím programu dochází k vyrovnání státu s bankami, které provozovaly zvýhodněné úvěrování na individuální a družstevní výstavbu. Uhrazuje se jim tak rozdíl mezi poskytnutou úrokovou sazbou a sazbou diskontní¹⁹.

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV ČR):

a) Příspěvek na bydlení+doplatek od 2007, (2012 odhad)

- příspěvek je adresnou sociální dávkou, která slouží k úhradě části nákladů na bydlení. Nárok na dávku má osoba přihlášená v bytě k trvalému pobytu, která nesplňuje podmínky určité výše příjmu. „ Výše příspěvku na bydlení se stanoví jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35). Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Jsou-li skutečné náklady na bydlení nižší než normativní, odečítá se příslušný násobek rozhodného příjmu od nákladů“²⁰ Doplatkem je pak brána částka (pomoc v hmotné nouzi), která má za cíl uhradit zbývající část prostředků chybějících občanu na bydlení. Její výše je dána rozdílem celkových nákladů na bydlení proti vlastním příjmům občana a obdrženým příspěvkem na bydlení.

b) Příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu (2011-12 odhad)

-tento příspěvek je nároková jednorázová dávka sociální péče související se stavební úpravou bytu spojenou s případnou instalací výtahu. Výše tohoto příspěvku je dána majetkovými poměry rodiny žadatele. Její výše mohla dosáhnout hodnoty až 70% z ceny díla, max. pak 100Kč při instalaci výtahu. Dnes je snaha o celkovou eliminaci tohoto příspěvku²¹

¹⁹ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Přehled podpor v oblasti bydlení* [online].[cit. 2013-02-24]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/9910944e-75ec-4eb1-9008-f9cd45a0fb9f/Priloha_prehled-podpor.pdf

²⁰ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Přehled podpor v oblasti bydlení* [online].[cit. 2013-02-24]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/9910944e-75ec-4eb1-9008-f9cd45a0fb9f/Priloha_prehled-podpor.pdf

²¹ Sdružení pro komplexní péči při dětské mozkové obrně [online].[cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <http://dmoinfo.cz/zmeny-v-socialnim-systemu-od-1-1-2012/>

c) Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu (2011-12 odhad)

- Příspěvek s povahou opakující se trvalé dávky sociální péče

Ministerstvo vnitra ČR (MV ČR):

a) Zabezpečení integrace azylantů

- Tento program zabezpečuje bydlení azylantů a jejich následné začlenění do české společnosti. Toto začleňování je podporováno výstavbou nových bytů, případně možností úhrad nájemného bydlení v bytech obecních nebo v bytech soukromých nájemců²².

Ministerstvo životního prostředí (MŽP ČR):

a) Zelená úsporám

- představuje oblíbený program podporující lepší využití energií. Rozšířený díky širokému spektru možných žadatelů, kdy do programu mohli být zapojeni fyzické osoby podnikající i nepodnikající, společenství vlastníků bytových jednotek, bytová družstva, města a obce (včetně městských částí), podnikatelské subjekty a další právnické osoby. „Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. V Programu je podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb a také výstavba v pasivním energetickém standardu“²³
Žádosti o podporu bylo možné posílat jak před, tak i po realizaci ne však na realizaci uskutečněnou před vyhlášením programu. Nárok na podporu pak měl občan v případě dostupnosti prostředků na účtu ministerstva v době uznání žádosti. Úspěšnost projektu dokládá jeho současné opětovné spuštění pod názvem Nová zelená úsporám.

²² Ministerstvo vnitra ČR: *Analýza státního integračního programu pro azylanty* [online].[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: www.mvcr.cz/soubor/analiza-sip-2012-pdf.aspx

²³ Ministerstvo životního prostředí: *Program zelená úsporám* [online].[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

Náklady programů pak blíže vystihuje tab. č. 2. 3. Nákladů na bytovou politiku státu.

2.6. Celkové náklady na bytovou politiku státu 2005-2012

Tabulka č. 2. 3. rozděluje dle jednotlivých správců podpor celkové výdaje státu na bydlení ukazuje, že politika státu v oblasti bydlení v průběhu let opravdu není konstantní. Stejně tak je tomu i u jednotlivých zúčastněných ministerstev. V duchu schválené koncepce, kdy je kladen momentálně větší důraz na sociální aspekt, pak ustupují do pozadí Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), Ministerstvo financí (MF), naopak nabývá na významu Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV), Ministerstvo životního prostředí (MŽP) a Ministerstvo vnitra (MV). V objemu finančních prostředků je pak tento vývoj porovnán v uvedené tabulce 2. 3. Vývoj nákladů na bydlení v letech 2005 a 2011. Z tabulky je patrné, že největší objem prostředků plyne přes Ministerstvo financí, kdy dominantním programem podporovaný tímto ministerstvem je podpora stavebního spoření. Objem prostředků na tuto podporu představuje více než 95% všech výdajů podporovaných tímto ministerstvem. Další masivnější podporou v roce 2011 představuje program Zelená úsporám Ministerstva životního prostředí, kdy se však jedná spíše o jednorázový výkyv a jeho hodnota nám tak spíše zkresluje celkovou statistiku. U Ministerstva práce a sociálních věcí je objem prostředků vázán nejčastěji k příspěvku bydlení a u Ministerstva vnitra pak je to podpora zabezpečení imigrace azylantů. Širší záběr Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení popisuje Příloha č. 2 Celkové náklady na bytovou politiku státu 2005-2012.

Tab. č. 2.3.: Vývoj nákladů na bydlení v letech 2005 a 2011 (mil. Kč)

Sledované léta	MMR	SFRB	MF	MPSV	MV	MŽP	Celkem
Rok 2005	2 060	3 791	16 696	2 531	13	0	25 092
Rok 2011	457	1 384	10 929	5 565	16	8 601	26 954

Zdroj: MMR ČR, SFRB, MF ČR, MPSV ČR, MV ČR, MŽP ČR.

Celkově lze však říci, že oblast ve výdajích státu na podporu bydlení má klesající tendenci a to hlavně od let 2008-2009, výjimkou je pouze uvedený rok 2011. Podrobně jsou tyto údaje rozděleny v již zmíněné Příloze č. 2, Výdaje státu na bydlení.

2.7. Koncepce bydlení České Republiky do roku 2020

Současně platnou a nejaktuálnější koncepci připravil Státní fond rozvoje bydlení pod vedením ministra pro místní rozvoj a předsedy výboru fondu Kamila Janovského, na které spolupracoval s ministerstvem pro místní rozvoj a reprezentanty možných dotčených profesních svazů a organizací. Z jeho prohlášení, uvedené na webových stránkách ministerstva pro místní rozvoj, je pak patrný jeho postoj k předcházejícímu vývoji v této oblasti v České Republice „*V České republice neexistuje politika bydlení, pokud politiku bydlení chápeme jako dlouhodobý výhled. Existují jen jednotlivé aktuální nástroje podpory bydlení,*“²⁴

Tato koncepce schválená 13. července 2011, obsahuje cíle s horizontem roku 2020. Reaguje tak na hlavní rizika z prostředí bydlení, kterými jsou vývoj demografické situace a nákladnost současného bydlení. Těmito faktory je obzvlášť ohrožena starší generace – osamělý senior, a ostatní možné nízko-příjmové skupiny, kterým by případně mohlo hrozit sociální vyloučení. Skutečnost reformovat současnou politiku bydlení jen urychlila hospodářská krize. Koncepce předpokládá využívání současných ministerstev i upraveného SFRB. Vzhledem k napjatým rozpočtům, se pak v koncepci předpokládá ukončení velkého množství dotačních programů, které budou nahrazeny programy garančními a úvěrovými. Dojde tak k přechodu mezi formou finančně návratných a nenávratných programů. Důležité pak také bude schopnost využívat všech možných a dostupných prostředků. Znamená to, že budoucí politika bydlení bude více závislá na více zdrojovém financování, převážně se pak bude jednat o prostředky z evropských fondů, prostředky z prodeje emisních povolenek, ale také využitím soukromých zdrojů. Snahou je tak vyvážit poměr mezi vlastnickým a nájemním bydlením.

Směry v oblasti bydlení v koncepci 2020 pak jsou:

a) vyváženější míra podpory vlastnického a nájemního bydlení a podpora bydlení skupinám obyvatel ohrožených sociálním vyloučením – reaguje na aktuální rozšířenější vlastnické bydlení, které bylo do dneška od roku 1989 podporováno a to snahou rozšířit program

²⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Stát chystá novou koncepci bytové politiky* [online].[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Stat-chysta-novou-koncepci-bytove-politiky>

podpory výstavby nájemních bytů pro seniory a podpor „osob v bytové nouzi“. Došlo by tak k doplnění systému sociálního bydlení

b) rozšíření nabídky bytů odpovídajících potřebám osob se zdravotním postižením – zde se jedná o podporu zdravotně postižených při výstavbě bytů a rekonstrukci stávajících nemovitostí s využitím úvěrů s nízkým úrokem

c) snižování energetické náročnosti bydlení – souvisí se snížením „provozních“ nákladů domácností za vytápění svých obydlí. Smyslem je podporovat tyto rekonstrukce a vytvářet tlak na podmínky výstavby staveb nových, vše za dodržení principu ekonomické přiměřenosti.

d) státní pomoc při řešení bytové situace obětí živelních pohrom – představuje motivační programy na podporu urbanizace v územích ohrožených povodněmi

e) zlepšení využití fondů EU v letech 2014-2020 – má za cíl zvýšit informovanost při možnostech využití čerpání z oblastí podpor a maximalizovat tak efektivnost využití prostředků především v oblasti výstavby obydlí pro skupiny ohrožených sociálním vyloučením

f) využití příjmů z prodeje emisních povolenek v oblasti bydlení

g) snižování investičního dluhu pomocí programů na podporu rekonstrukcí a modernizací bytových domů využitím revolvingových nástrojů.

h) zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí nastartováním programů podpory regenerace rezidenčních oblastí včetně podpory prevence proti kriminalitě

2.8. Aktuální bytová politika obcí

Obce lze v tomto kontextu brát jako nejvýznamnější vykonavatele bytové politiky. Aktéry, kteří jsou k reálnému stavu občanů nejbližší a mohou tak nejlépe reagovat na místní problémy a potřeby. Stejně tak bývají častokrát významným hráčem na trhu s bydlením, z důvodu jejich vlastnictví u významného počtu obydlí v obci. Obecní bytová politika je do velké míry závislá na státní bytové politice a tuto státní politiku na místním trhu realizuje.

V současnosti pak obecní bytová politika nabývá na větším a větším významu. Základem by mohlo být tvrzení popisující cíl obecní politiky jako „*zavedení a realizace účinných opatření směřujících k řešení obecních problémů ve sféře bydlení, jako jsou podpora nové bytové výstavby, péče o bytový fond a jeho modernizaci, optimální využívání bytového fondu, řešení otázek sociálních apod*“²⁵ Obec pak tuto politiku realizuje ve vlastním zájmu, tzn. v zájmu svých občanů. Stejně tak je jí tato povinnost dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, kde je uvedena povinnost obce starat se o všestranný rozvoj svůj a naslouchat a být nápomocná při realizování potřeb občanů. To, jak se pak liší jednotlivé obce, liší se i jednotlivé obecní politiky bydlení. Vše je závislé na daných místních problémech, různých politických zájmech, věkovou i sociální strukturou obyvatelstva. To jakým způsobem je pak obecní bytová politika vykonávána záleží na vytyčených cílech, druhu vybraných nástrojů, které slouží k jejich realizaci i způsob využívání a hospodaření s obecními byty.

Všechny tyto činnosti by měli vycházet z aktuální vypracované **koncepce obecní bytové politiky**. Správně stanovená koncepce pak představuje efektivnější vynakládání prostředků a to z pohledu krátkodobého i dlouhodobého. Stává se pak základním prvkem sloužících k podpoře v rozhodování úředníků, místních podnikatelů, neziskových organizací a dalších subjektů. Tato koncepce pak vychází v souladu s platnou místní legislativou a danými ekonomickými možnostmi obce.

Koncepce obce udává vizi a směr, které jsou pak následně realizována společnými silami. Zvláště důležitá je pak tato koncepce pro podnikatele, kteří hospodaří se svými soukromými prostředky a snížení jakýchkoliv rizik, zde tedy plynoucích z potřeby bydlení, berou jako pozitivní faktor při jejich rozhodování. Koncepce není povinná, pro aktivně vyvíjející se města je však vhodná.

2.8.1. Strategický plán v jeho etapách

Stejně jako bytová politika na národní úrovni, tak i politika na úrovni místní by měla splňovat určitou čitelnost ve svých snahách a činnostech. K této přehlednosti by pak měl posloužit právě strategický plán, zde zaměřený na místní bytovou politiku. Hlavním smyslem tohoto plánu je dbát na komplexnost (představující zaměření se na všechny zásadní části rozvoje městského života), společné cíle místního obyvatelstva a to vše v zásadě trvale

²⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj: *Celkové změny – rámec navrhovaných opatření* [online].[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik99-05/9905v05.htm>

udržitelného rozvoje, který umožňuje požadovanou kvalitu života. Ze všech předchozích zkušeností (převzatých převážně ze zahraničí) vyplívá nejvhodnější varianta strategického plánu představovaný několika etapami. Tyto jsou dány různými časovými úseky. Nejdelší úsek, představující období cca 50 roků, nám udává dlouhodobou vizi. Období nejbližších 10-15 let pak představuje střednědobí úsek. Časově nejkratší a nám nejbližší představuje úsek krátkodobí, který je nejčastěji v délce 4 let a jeho smyslem je kopírovat délku jednotlivých volebních období. Složení strategického plánu do jednotlivých etap je představováno nejčastěji touto skladbou: sběr dat, vize, zadání a koncept územního plánu, vytvoření samotného strategického plánu, návrh územního plánu, vznik akčních a regulačních plánů.

2.8.2. Metody tvorby koncepce obecní bytové politiky

Koncepce jako celek musí v první řadě vycházet z již zmíněného celkového strategického plánu. V základní rovině je pak možnost tuto koncepci vytvářet dvěma způsoby. Ty se odlišují způsobem zapojení „vlastních zdrojů“ z řad místních angažovaných odborníků a jiných najatých expertů. Metody jsou:

- expertní postup práce: zde dochází k vytvoření strategického plánu pomocí najatých externích expertů. Tito experti nemají s obcí samotnou většinou žádný vztah, čerpají ze znalostí o poměrech místních „expertů“. Dochází k vypracování precizní metodiky a analytické části, samotná strategická část bývá slabší. Výhodou je nesvázanost s místním prostředím, kvalitní implementací pak přichází velice slušné výsledky, nevýhodou je pouze povrchní znalost problému a realit opřená spíše o statistické informace a pozorování.

- komunitní postup práce: vychází z práce místních „expertů“ zastoupených ze všech oblastí veřejného života. Ti za pomoci externí osoby (moderátora, facilitátora) odpovídají za řízení diskuze po stránce průběhu, ne však výsledku, tvoří strategický plán. Jejich vazba na obec se pak stává její výhodou (znalost prostředí) i nevýhodou (možnost ovlivnění, časová náročnost, nezáměr o problém) zároveň.

Momentálně tak dochází často ke kombinaci obou metod, případně k častějšímu využívání komunitního přístupu.

2.8.3. Politické aspekty v jednotlivých přístupech

Jak už nám strategický plán napověděl vzhledem ke krátkodobému cílování bytové politiky, je tato politika obce, v tomto období, ovlivňována více než kdy jindy aktuálně zvolenými zástupci. Ti vzhledem k dlouhodobým cílům zastávají podobné vize k problematice bydlení, cesty vedoucí k jejímu splnění však mají odlišné. Je potřeba říci, že realizace pouze jednoho z přístupů není správná a vždy se tak jedná o jejich kombinaci. Ten, který je pak využíván v hojnější míře, je dán aktuálně zvoleným většinovým politickým spektrem.

-pravicový přístup vychází s myšlenky, že každý občan je odpovědný za své bydlení a není potřeba se tak touto problematikou speciálně zajímat. Veřejné správa nepodniká téměř žádnou činnost v této oblasti. Vše funguje pouze na ekonomických základech, bez jakýchkoliv podpor a veřejné správa vstupuje maximálně s určováním územního plánu a ploch na bytovou výstavbu.

-levicový přístup pak představuje přístup zahrávající si s myšlenkou, kdy je problematika bydlení vyložena v rukou veřejné správy. Cílem pak je vytvořit bydlení pro jakéhokoliv žadatele o bydlení. Vytváří se nájemního bydlení s byty ve vlastnictví státu, kdy ty jsou následně podle „potřebnosti“ předávány zájemcům. Sporné je pak i vyhodnocování této „potřebnosti“.

2.8.4. Nejčastější obsah a okruhy místní bytové politiky

Pro stanovení místní bytové politiky jsou data, která nám ukazující vývoj minulý, stejně tak data, která predikující budoucí vývoj v obci velice důležitá. Z těchto údajů pak vycházejí analýzy a prognózy okruhů, obsahů a cílů místní bytové politiky. Mezi nejdůležitější informace ovlivňující její obsah pak patří:

- demografické složení obyvatel, kdy nás musí zajímat současný stav obyvatel, to jakým je předpokládaný vývoj obyvatelstva v obci a jaký by byl vývoj optimální.
- stav sociální situace jednotlivých skupin obyvatelstva, speciálně pak zaměřený na kritické skupiny obyvatelstva.

- informace ohledně struktury současného bytového fondu, jeho využitelnosti a opět jeho optimální požadovaný stav.
- údaje k privatizaci bytů ukazující na aktuální podíl obce na celkovém bytovém fondu v obci, kdy potřebujeme znát množství a strukturu bytů, které si obec přeje ponechat
- data vytvářející podmínky pro „oživení a rozvoj nové bytové výstavby“
- data zjišťující a popisující funkčnost systém trhu s bydlením, popisující stav nabídek a poptávek.
- v neposlední řadě pak hodnoty organizace bytového hospodaření v obci zahrnující hospodárnost a efektivnost provozu v obecním bytovém fondu.²⁶

Jiným způsobem shrnuté okruhy zájmu obecní bytové politiky pak uvádí D. Slavata, jenž se zabývá spíše hodnocením již realizovaných bytových politik ve vybraných městech. Zde se snaží objevit určité „společné rysy“ tzn. vystupující problémové místa v jednotlivých místních bytových politikách, na které se pak snaží zaměřit. Z těchto jeho studií pak vyšli nejpalčivější okruhy:

- A) provoz bytového hospodářství obce popisující
 - privatizaci bytů v majetku města
 - realizaci nájmu v bytech obecních
 - řádná správa zbývajících vlastněného bytového fondu
- B) podpora bytové výstavby v obci
- C) sociální bydlení²⁷

Odpovědi na tyto problémy a okruhy by nám měly pomoci určit, jaké jsou potřeby a priority obce a jeho obyvatel. Stejně tak nám odpovědi ukážou potřebnou koncepční práci ke svěřenému majetku a ukážou, který majetek nám do této koncepce „nezapadá“. Může dojít k prodeji tohoto „nadbytečného“ majetku a případné zafinancování takto uvolněných prostředků do vhodných programů. Ty by nám následně mohly umožnit docílit snížení ostatních cílů (a nejpalčivějších okruhů) dle koncepce bytové politiky obce a to zvýšit podporu bytové výstavby a podporu výstavby sociálního bydlení.

²⁶ NOVÁKOVÁ, H. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*, Polygon, Praha 1997, str.64

²⁷ SLAVATA, D. *Vybrané problémy obecní bytové politiky*. Veřejná správa. Praha, 2000, čísl. 2, str. 8-9

Pokud jsme si uvědomili, zda je to v obecním zájmu a chceme část bytového fondu prodat, tak se důležitější otázkou stává „komu nemovitost prodat“ a následně také „za kolik ji prodat“. Blíže se tomuto tématu vrátím později v kapitole 4. Privatizace bytového fondu.

2.8.5. Doporučená struktura koncepce bytové politiky obcí

Zde je popisován způsob, postupy vytvoření vlastní bytové koncepce obce. Strukturu této konstrukce pak blíže popisuje příloha č. 3.

A. „Část analytická:

A.1. Analýza vnějších vztahů (dokumenty nadřazené a související)

A.1.1. Strategické analýzy

A.1.2. Územní analýzy

A.1.3. Ekonomické analýzy

A.2. Analýza vnitřních vztahů:

A.2.1. Společenské analýzy

A.2.2. Územní analýzy

A.2.3. Ekonomické analýzy

A.3. SWOT analýza

A.4. Shrnutí těchto analýz a vytipování základních okruhů problémů k řešení

B. Část koncepční: tvorba strategie

B.1. Vize

B.2. Strategická část

B.2.1. Organizační část

B.2.2. Ekonomická část

B.2.3. Územní část

B.3. Akční část – programy

B.4. Projekty²⁸

²⁸ ŠILKÁNOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*, 1. vydání, Hradec Králové, 2006, s. 200, ISBN 8090381308, str. 165

2.9. Bytová politika obce Šumperk

Aktuální stav bytového fondu města Šumperk je na slušné úrovni a to jak bytů ve vlastnictví města, tak bytů ostatních. Co do množství městských bytů pak poptávka po možnosti ubytování v obecních bytech převyšuje nabídku a město nemá možnost tyto žadatele uspokojit.

Volné byty pro další občany nejsou k dispozici. V tomto ohledu není bytová situace ve městě dořešena. Zvláště palčivý je tento problém pro mladé a neúplné rodiny. Všechny tyto neduhy by se měla snažit vyřešit plánovaná koncepce obecní bytové politiky, která však momentálně není k dispozici. Jedinými momentálně platnými nástroji bytové politiky v Šumperku je Strategický plán rozvoje města Šumperka, který má za cíl v jedné z priorit podpořit rozvoj infrastruktury, přesněji pak v kapitole Územní a technická příprava rozvojových ploch pro bydlení, služby a průmysl. Druhým legislativním prvkem zasahující bytovou politiku města Šumperk je usnesení č. 1433/09 ze dne 10. 12. 2009, které zastupitelstvo vydalo na základě a v souladu se zákonem o obcích, zákona č. 128/2000 Sb., pod názvem Zásady pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka.

Celkově pak lze shrnout nejzákladnější postřehy o obecní bytové politice do dvou vět:

- cílem obecní bytové politiky je zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení
- nejdůležitějším faktorem, ovlivňující tvorbu bytové politiky na místní úrovni, je považováno složení zastupitelstva obce

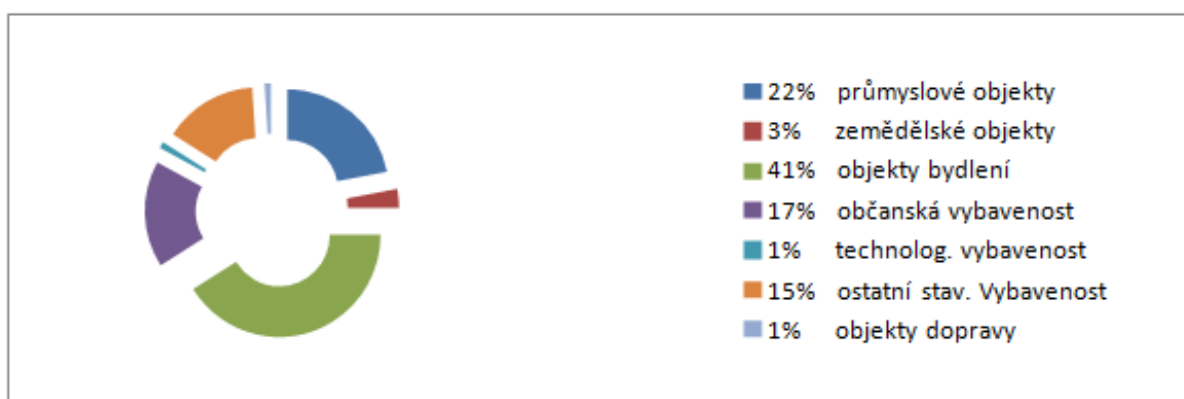
3. PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU VYBRANÉ OBCE

Prodej městského majetku je nedílnou součástí polistopadových změn. Po vývoji politické situace v roce 1989, došlo k významným přesunům majetku na obec a následně na nové vlastníky, nejčastěji soukromé osoby. Privatizace samotná pak vychází ze stavu a možností obce a jejího vývoje v předchozích obdobích.

3.1. Popis obce a vývoj demografické situace ve městě

Mezi nejzákladnější možnost popisu města patří základní rozdělení města co do struktury zastavění a jimi procentuálně zabranými plochami. Poměr těchto ploch pak pro lepší představivost názorně popisuje graf 3.1. Částí města co do zastavěné plochy největší – jedná se o oblasti objektů k bydlení 41%, následovány průmyslovými objekty s plochou zabírající 22% a občanská vybavenost 17%. Za zmínku pak stojí ještě ostatní stavební vybavenost s 15%. S velkým rozdílem pak toto srovnání uzavírá plocha zemědělských objektů 3%, a po 1% technická vybavenost a objekty dopravy.

Graf 3.1.: Struktura zastavěné plochy v Šumperku (v %)



Zdroj: ročenky města Šumperk, stav ve městě Šumperk k 31. 12. 2012

Pro následný popis města Šumperk z pozice bydlení je potřeba zmínit i faktory, které toto bydlení ovlivňovali a ovlivňují. Nejdůležitějšími z nich jsou geografická poloha, demografický vývoj a druh cenзовých domácností²⁹. Z geografického pohledu, se město Šumperk nalézá v okrese Šumperk, kraj Olomoucký. V rámci své polohy pak sousedí na jihu ležícím okresem Olomouc a na severu s okresem Jeseník. Na západ se pak dotýká krajů Pardubického, zastoupený okresem Ústí nad Orlicí a Svitavy. Na západ se pak jeho hranice dotýkají Moravskoslezského kraje, přesněji okresu Bruntál. Celkově tak je jeho pozice orientována do blízkého polského pohraničí. Co do polohy tak je vidět, nepatří vyloženě do oblasti ekonomických center České Republiky, spíše naopak.

Na tento geografický faktor, pak navazuje i na faktor druhý - cenзовé domácnosti. Ty následně ovlivňují bytový fond spíše s ohledem na poptávku po bytech daných jeho jednotlivými dispozicemi. Šumperské obyvatelstvo je v počtu cca 12 700 cenзовých domácností. Více než polovinu zde tvoří nejstabilnější typ domácnosti, úplné rodiny, jejich počet je k vzhledem k rozložení v kraji podprůměrný. Na druhou stranu vynikají, bohužel v negativním smyslu v domácnosti jednotlivců, na ty připadá zhruba 20% podíl šumperských domácností. Stejně tak vynikají s 15 % podílem neúplné rodiny.

Poslední faktorem ovlivňující šumperskou populaci a mající svůj vztah k bydlení je faktor demografický. Ten ovlivňuje místní populaci díky možného odlivu mladší a „vzdělanější“ generace do již zmíněných ekonomických center země a způsobí tak stárnutí obyvatelstva jako celku. V moderní historii město Šumperk téměř nezná stav, kdy by klesal počet obyvatel. Tab. 3. 1. ukazuje lehce stoupající trend v průběhu celé jeho historie až do poválečných let, tzn. léta od roku 1945. Po tomto období dochází k dalšímu výraznějšímu nárůstu trvajícím téměř čtyřicet let.

Tab. č. 3. 1.: Vývoj počtu obyvatel (v tis.)

Rok	1850	1900	1930	1950	1971	1981	1990	1991	2001	2011
Počet obyvatel	7,2	16	18,9	17,2	23,7	32	37,4	30,4	29,5	27,2

Zdroj: údaje získané z ČSÚ: Databáze demografických údajů, vlastní zpracování

²⁹ Cenзовá domácnost je tvořena z osob společně bydlících v jednom bytě na základě jejich příbuzenských nebo jiných vztahů v rámci jedné hospodařící domácnosti

Tento stav je pak maximální na přelomu 90. let minulého století, kdy počet obyvatel vystoupal až k 38 tisícům. Svůj vliv na tom mělo i začlenění dvou větších obcí, které se v období po roce 1990 od města odtrhly. V současnosti pak můžeme spatřovat stav, kdy se poprvé v dlouhé historii města počet jeho obyvatel zmenšuje (pokud nepočítáme léta jednotlivých světových válek). V roce 2012 již zde žilo „pouze“ 27 040 obyvatel³⁰. Zvlášť nebezpečný se tento pokles může zdát při bližším pohledu, který nám odhalí demografickou strukturu obyvatelstva města, tab. č.: 3.2.

Tab. č. 3. 2.: Věková struktura obyvatelstva obce Šumperk 2001-2008

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet obyv. k 31. 12.	29 318	29 073	28 768	28 475	28 156	28 069	29 946	27 754
Nad 64 let	4 144	4 182	4 191	4 268	4 395	4 509	4 606	4 719
Od 14 do 64 let	20 690	20 549	20 474	20 176	19 975	19 828	19 639	19 412
Do 14 let	4 484	4 342	4 103	4 031	3 826	3 732	3 701	3 623
Prům. věk	39,4	39,8	40,3	40,6	41	41,3	41,5	41,9
% Podíl důchodců v	14,1	14,4	14,6	15	15,6	16,1	16,5	17
% Podíl ek. aktivních v	70,6	70,7	71,2	70,9	70,8	70,6	70,3	69,9

Zdroj: ročenky města Šumperk 2001-2008 a údaje z ČSÚ, vlastní zpracování

Nebezpečný je tento vývoj hlavně z pohledu stárnutí populace v Šumperku a ve zvyšující se množství obyvatelstva v postproduktivním věku. Úbytek obyvatelstva ve městě ukazuje tab. č.: 3.3., ten je pak dán z jedné části přirozeným úbytkem, z části další a pro město mnohem nebezpečnějším je ukazatel migračního salda. To je ve městě záporné a v podstatě tak znamená vystěhovávání části jeho obyvatel do jiných lokalit v ČR. Lze také předpokládat, že stěhovat se budou spíše ekonomicky aktivní a mladí lidé.

³⁰Český statistický ústav: *Počet obyvatel v obcích České republiky k 1. 1. 2012*, [online].[cit. 2013-03-05]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/00002BD91A/\\$File/13011203.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/00002BD91A/$File/13011203.pdf)

Tab. 3. 3.: Celkový roční úbytek obyvatel města Šumperk v letech 2005-2011 (v obyv.)

Ukazatel	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Změna přirozenou měnou	-28	-30	-13	+17	+23	- 28	-51
Změna stěhováním	-326	-112	-133	-181	-256	-111	-113
Celkový roční úbytek obyvatel	354	142	146	164	233	139	164

Zdroj: ročenky města Šumperk 2005-2011, vlastní zpracování

Tento úbytek obyvatel by mohl být důsledkem několika možností, jednou z nich je vystěhování obyvatel do přilehlých obcí a svědčil by tak o spíše zlepšujících se možnostech obyvatel města a blízkého regionu. Možností druhou je vystěhování obyvatel mimo šumperský okres, zde by pak převažovali nejspíše vlivy negativní. Obě z možností však ukazují na nedostatečnou koncepci města v oblasti bydlení. V případě, že je tato politika realizována, ukazuje pak na její špatnou výkonnost.

3.2. Historie novodobého vývoje a skladba a stáří bytového fondu města

V souvislosti s růstem obyvatelstva po roce 1945 docházelo v Šumperku v 60. – 80. let minulého století k masivní výstavbě a to spíše výstavbě bytových panelových domů. Mimochodem počet bytové panelové zástavby měl nejvyšší hodnoty v celém olomouckém kraji. Tyto domy jistě ve své době představovali možnost kvalitnějšího bydlení. V nedávné době pak vzhledem k termínu svého vzniku a následné značné podinvestovanosti představovali značnou zátěž pro své majitele.

Co se týká skladby bytového fondu v Šumperku a jeho správy, je pak největším účastníkem Stavební bytové mužstvo, spravující 2486 bytů. Většina zbývajících bytů je ve správě menších společností sdružující jednotlivé Společenství vlastníků bytových jednotek a spravující tak většinu soukromého bytového fondu ve městě. Samotné město Šumperk tak v současnosti vlastní již „pouhých“ 587 bytů a dalších 137 bytů se zvláštním určením. Byty ve vlastnictví města byly původně s regulovaným nájemným, to již v současnosti neplatí. Co se týká podpory města k osobám žádajícím o městské bydlení, tak ta je bohužel velmi omezená. I tak však v roce 2011 bylo možné přidělit 35 uvolněných obecních bytů a také 16 bytů v domech zvláštního určení (např. v domech s pečovatelskou službou). O byty ve vlastnictví města je všeobecně velký zájem. Zajímají se o ně nejčastěji žadatelé žijící

v manželství – cca 40%, podobný počet pak představují i nesezdané páry. Nejmenší, ale nejrychleji rostoucí skupinu pak představují svobodní nebo ovdovělí žadatelé. Převážná většina všech žadatelů pak je ve věku 20-30 let. Celkově pak podle SLDB 2001 v Šumperku najdeme 11 788bytů. Rozložení bytů dle velikostní kategorie a jejich jednotlivého podílů na trhu s byty popisuje Tab. 3. 4.

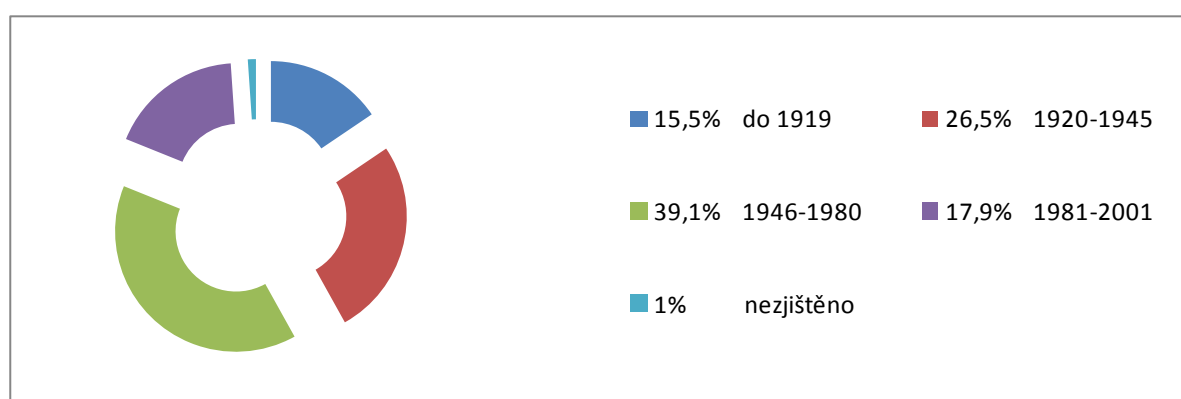
Tab. 3. 4.: Poměr bytů dle jejich dispozice na bytovém fondu v Šumperku

Kategorie bytů	Počet bytů	Podíl v % na celkovém počtu
1 místnost	1 289	11
1+1	1 277	11
1+2	2 795	23
1+3	5 132	44
1+4 a více	1 295	11

Zdroj: SLDB 2001

Co se týká velikosti podlahové plochy, je průměr ve městě Šumperk 63m² užitné plochy na bytovou jednotku. U bytů dokončených v posledních letech (léta 2009-2011) dochází k růstu užitné plochy. U bytu v bytových domech je tato průměrná hodnota za dané období je 67m²³¹, u bytů v rodinných domech je pak tato výměra větší než 100m². Stáří bytového fondu v Šumperku je zachyceno na grafu č. 3.2., informace ze SLDB 2011 za Šumperk bohužel v době realizace práce stále ještě nebyly známy.

Graf 3. 2.: Stáří domovního fondu v Šumperku (v %)



Zdroj: SLDB 2001, stav ve městě Šumperk k 31. 12. 2001

³¹ Městský úřad Šumperk: *Ročenka města Šumperka*, [online]. [cit. 2013-03-05]. Dostupné z: <http://www.sumperk.cz/cs/obcan/periodicky-tisk/ke-stazeni/rocenka-mesta-sumperka.html>

Takto starý bytový fond pak sebou nese značné náklady na provoz. Aby tomu tak nebylo je potřeba do bytového fondu momentálně značně investovat. Zvláště pak v dnešní době, neustále rostoucích cen za energie, je častokrát ekonomickou nutností domácností přistoupit k určitým stavebním úpravám, které by tak snížili své náklady na provoz. Jednotlivé stavební úpravy pak mají celkově vliv na kvalitu bydlení, nejedná se tak pouze o snížení ekonomické náročnosti, ale i o zlepšení celkového technického stavu budovy a případné zařazení jednotlivých bytových jednotek do lepších kvalitativních tříd.

Aktuální stav bytového fondu z roku 2001 v Šumperku je co do kvality rozdělen z 98% na byty bez snížené kvality a 2% byty se sníženou kvalitou. K upřesnění pak, podle původního značení se jedná o 82% bytů I. kategorie, 16% bytů II. Kategorie, do nižších kvalitativních tříd tak spadají pouhá 2%. Byty ve městě Šumperk jsou pak nejčastěji součástí vícepodlažních bytových domů. Jejich převaha nad byty v rodinných domech je obrovská a představuje hodnotu přesahující 80% vzhledem k celkovému počtu staveb.

3.3. Porovnání struktury obydlených bytů z pohledu právního důvodu užívání bytu ČR vs. Šumperk

Hodně důležitou informací pro bytový fond a bytovou politiku je hodnota udávající majetkových vztahů k těmto bytům. Přesněji kdo je jeho vlastníkem, následně je pak také důležitý údaj o jeho obydlenosti. To zda se jedná o byt trvale obydlený, případně neobydlený. Při posledním Sčítání lidí, domů a bytů v roce 2001 (SLDB 2001), ze kterého byly uveřejněny kompletní údaje a jsou tudíž stále platné, byly uvedeny pro město Šumperk tyto hodnoty. Byty vlastníků byly k roku 2001 48% (5626), byty nájemní 23% (2692), byty družstevní 29% (3470)³². Graficky jsou pak tyto údaje zpracovány v grafu 3.3.: Vlastnické vztahy k bytům.

³²Městský úřad Šumperk: Ročenka města Šumperka 2011, [online].[cit. 2013-03-09]. Dostupné z: www.sumperk.cz/filemanager/files/file.php?file=79193

Graf 3.3.: vlastnické vztahy k bytům (v %)



Zdroj: SLDB 2001, stav ve městě Šumperk k 31. 12. 2001

Toto rozdělení ale již neplatí, i když je údaj stále uváděn. V posledních 10 letech totiž došlo k významné změně ve vlastnických právech. Došlo k velkému přiklonění se k vlastnickému bydlení, a to na úkor ostatních 2 částí. Vývoj jednotlivých trendů nám pak může přiblížit tabulka č. 3. 5. popisující jednotlivé formy vlastnictví při jednotlivých sčítání, tabulka obsahuje i průběžné výsledky sčítání za ČR k datu 26. 3. 2011. Pro samotný Šumperk však bohužel nebyla data stále zveřejněna. To jakým způsobem se tato hodnota vyvíjí v rámci ČR, nám jistě napoví o pravděpodobnosti podobného vývoje i v Šumperku.

Tab. 3. 5.: Obydlené byty podle právní formy užívání bytu – ČR

Datum sčítání	Obydlené byty celkem	Z toho ve vlastním domě	(%)	Z toho osobní vlastn.	(%)	Z toho nájemní vlastn.	(%)	Z toho družst. Vlastn.	(%)
1. 3.1961	2 845 145	1 238 812	43,5	0	0	1 358 266	47,7	6 113	0,2
1.12.1970	3 088 841	1 345 783	43,5	4 109	0,15	1 272 289	41,2	217 882	7
1.11.1980	3 494 846	1 412 744	40,5	32 505	0,9	1 414 136	40,5	458 332	13,1
3.3.1991	3 705 681	1 367 027	36,9	31 164	0,84	1 465 231	39,5	697 829	18,8
1.3.2001	3 827 678	1 371 684	35,8	421 654	11	1 092 950	28,5	548 812	14,4
26.3.2011	3 894 210	1 453 228	37,3	1 057 452	27,2	685 661	17,6	432 291	11,1

Zdroj: ČSÚ, u roku 2011 předběžné výsledky

V případě hodnoty obyvatelnosti příp. neobyvatelnosti bytu musíme vycházet z posledního SLDB 2001, novější údaje bohužel opět dosud nejsou známi. Tento údaj vychází pro město příznivě, dokonce se jedná o hodnoty nejlepší v rámci srovnání bývalých okresních

měst Olomouckého kraje. Z celkového počtu 2 382 domů ve městě Šumperk, je plných 96% trvale obydlených.

3.4. Privatizace bytového fondu

To, že k privatizaci bytového fondu po roce 1989 došlo, bylo víceméně nevyhnutelné.³³ Privatizace samotná pak představovala možnost rychle a jednoduše si vylepšit rozpočet obce a omezit ztrátové hospodaření díky regulovanému nájemnímu bydlení a špatné technické kvalitě budov. To jakým způsobem vybrat ty pravé nemovitosti k prodeji a za jakou cenu je prodat včetně souvisejících podmínek – slevy, termíny splátek, tím se zabývá koncepce privatizace bytů. Jakým způsobem byla v jednotlivých obcích zvládnuta je již věc druhá. Samotná privatizace bytového fondu nejčastěji současným nájemníkům je spíše otázkou politickou než ekonomickou. Proč politickou? Vzhledem k velkým sociálním aspektům bydlení se cena stává pouze jedním z výběrových kritérií při prodeji. Nejdůležitějšími otázkami tedy jsou:

- Komu prodat?
- Za kolik prodat?

Obec se zde dostává pod tlak občanů města žijících v těchto bytech, jako strany možných kupujících, ale zároveň také možných voličů. Ze strany druhé, pak případně musí obyvatelům žijících v bytech nájemních, rodinných domech atd., prostě občanům, kteří nemají možnost si „dotovaně“ koupit vlastní bydlení zdůvodnit, proč je majetek města prodáván za cenu mnohem nižší, než je cena tržní.

Obec pak o prodeji a jeho šíři rozhoduje na základě několika faktorů:

- jaký je celkový počet bytů ve vlastnictví obce
- aktuální technický stav bytového fondu obce
- výše inkasovaného nájemného
- předpoklad nové výstavby³⁴

³³ HORÁK, M. NOVÁKOVÁ H. *Privatizace bytového fondu podle zákona o vlastnictví bytů*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2001. 239 s. ISBN 80-7273-035-5.

³⁴ ŠILKÁNOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*, 1. vydání, Hradec Králové, 2006, s. 200, ISBN 8090381308,

3.5. Legislativní podklady privatizace

Nabytí bytového a nebytového majetku došlo v Šumperku a u ostatních obcí v ČR na základě zákona č. 172/1991 Sb. Tímto zákonem tak došlo k převodu významného množství majetku státu do vlastnictví obcí. Pro mnoho obcí se jednalo o tzv. „danajský dar“. Docházelo k situacím, kdy obce měly majetek, ale neměly dostatek prostředků na jejich údržbu a případné nové investice. Zároveň tento majetek nebylo možné prodat. Pro mnoho obcí tak rok 1994 byl určitým vysvobozením. Došlo ke schválení důležitého zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví a prodeji bytu do vlastnictví občanů. Na základě dané legislativy v té době, špatnému načasování převodů majetku na obce vzhledem k poskytovaným regulovaným nájům a finanční náročnosti podinvestovaného bytového fondu, dochází k rozprodeji části městského majetku³⁵. Na zákonem dané legislativní kroky pak navazují přímé úkony městských samospráv, které tyto správy a prodeje realizují na základě svých upřesňujících usnesení.

Vývoj privatizace ve městě Šumperk samozřejmě navazuje na již zmíněné zákony s celostátní platností. Velká část obcí v ČR pak vytvořila své: Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví města“, které doplnily tyto celostátně platné normy, a následně na jejich základě zahájila prodej původním bytovým nájemníkům. Výjimkou nebyl ani Šumperk, který si také odsouhlasil své legislativní podklady, usnesení zastupitelstva města, pro polistopadovou privatizaci bytů a ostatních nemovitostí ve vlastnictví města. Ty lze nejlépe rozdělit dle data jejich uvedení.

04/1995	-Postup při převodu, pronájmu a nabytí nemovitých věcí města Šumperk a městem Šumperk
01/1997	-Postup při převodu, pronájmu a nabytí nemovitých věcí města Šumperka a městem Šumperk
06/2000	-Realizace odprodeje vícebytových domů
12/2009	-Zásady pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka
07/2012	-Zásady pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka – dodatek 1

³⁵ NOVÁKOVÁ, H. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1997. 254 s. ISBN 80-85967-59-6.

09/2012 -Zásady pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka – dodatek 2

Každý z těchto podkladů pak reaguje na změnu v dané legislativě na celostátní úrovni, případně mění způsob výpočtu cen nebo základní prodejní ceny samotné.

3.6. Hlavní způsoby privatizace při prodeji bytů a bytových domů

Snahou a výsledkem prodávajícího by měla být vždy řádná správa svého majetku, tzn. při prodeji dosáhnout co nevyšší ceny. Snahou kupujícího je pak samozřejmě koupě za co nejnižší cenu, která bude vysvětlována zanedbaností nemovitosti a jinými negativními podmínkami vázanému k danému obydlí. Kupujícího, jakožto efektivní správce svých finančních prostředků, pak přesto v případě možnosti, tento tak zanedbaný byt obratem prodá za mnohem vyšší, tržní cenu. Jednou z cest jak si vytvořit lepší pozici pro vyjednávání o privatizaci bytů a prodat tak byty za co nejvyšší cenu, je vzít možnost nejčastější argumentace případným kupujícím a to díky provedení stavebních úprav na domě.

V případě privatizace městského majetku by měla obec co nejdříve přijít s rozhodnutím, v jakém technickém stavu chce tyto budovy prodávat. Zda:

- a) v současném stavu
- b) po předchozí revitalizaci

ad a) obec se tak částečně zříká možnosti na vyšší cenu těchto privatizovaných bytů. Určitou motivací, případnou možnou slevou z kupní ceny za realizaci kompletní revitalizace v daném časovém horizontu, pak může i následně, ale jen krátkodobě ovlivňovat stav prodaného bytového fondu.

ad b) předchozí realizací komplexní revitalizace dojde ke zlepšení technického stavu budov v obci a zkvalitnění života všech obyvatel dané obce nebo městské části, nejenom bytového domu samotného. Realizací revitalizace, pokud se udělá správně, odpadne jeden s problémů pro budoucí vlastníky. Zároveň se zvýší hodnota bytového domu a při jeho prodeji je tato skutečnost do hodnoty domu započítána. Výsledný stav je tak pro obec finančně neutrální.

Dalším důležitým rozhodnutím pokud je již rozhodnuto o této privatizaci bytového fondu, je způsob jak tento proces privatizace proběhne. Možnosti jakými byly tyto prodeje uskutečňovány:

- a) prodej celého domu/bytu jedné osobě do výlučného vlastnictví osoby nebo společného jmění manželů
- b) prodej po jednotlivých bytových jednotkách
- c) prodej celého domu vícero osobám do podílového spoluvlastnictví

ad a) prodej po celých bytových domech je jistě nejlehčí a nejrychlejší formou prodeje. Práva a hlavně povinnosti zde rychle přechází na nového vlastníka. Co se týká možností rozhodování, ty jsou zde v porovnání s ostatními dvěma formami nejefektivnější. Rozhodování zůstává v rukou jednoho subjektu, zde nejčastěji bytového družstva. U současných nájemníků se tak tedy téměř nic nemění, výhodou je pak méně náročný způsob údržby bytového domu, kde nemusí docházet k složitým jednáním mezi spolumahiteli a vzniku možných patových situací. Tato možnost vychází spíše z tržních principů, než z ochrany nájemníků a proto není tak často využívána, ikdyž by byla jistě efektivnější než častěji používané postupy.

ad b) prodej po jednotlivých bytových jednotkách – momentálně nejčastěji používaný způsob prodeje. Způsob prodeje je pak dán postupem, při kterém je byt nejdříve nabídnut současnému nájemci, pokud ten této nabídku nevyužije, lze oslovit jiné kupce. Následně přichází druhá možnost pro současného nájemníka, druhé oslovení zda je ochoten si byt odkoupit, cena je však již dána na úrovni nově dohodnuté kupní ceny s případným kupujícím. Pokud této nabídky opět nevyužije, je byt opravdu prodán třetí osobě i s ním jakožto nájemníkem. Pro obce je tato možnost složitější. Vznikají společenství vlastníků bytových jednotek, je časově náročnější proces s možností budoucích komplikací. Komplikací v případě, že takto rozprodávaný bytový fond nenalezne ze 100 % nové vlastníky. Může tak dojít k případům, že obec je stále spolumahitelem privatizovaného bytového fondu a nedochází tak naplnění jednoho z cílů a tím je snížení administrativy s obecním bytovým fondem. I když zbývá městu pouze zbytek neprivatizovaného majetku v domě, musí i o tento byt pečovat a tyto režie jsou pak poměrově na 1 byt mnohem vyšší než před privatizací. Samotná správa je pak vzhledem k množství současných vlastníků domu a jejich rozdílných zájmům dost neefektivní. Domluva na provedení nějakých rozsáhlejších oprav je pak téměř nemožná. S prodejem bytu pak souvisí i prodej poměrné části domu na společných prostorách.

ad c) prodej do podílového spoluvlastnictví je nejhorší z uvedených variant. Používala se spíše v době začátků privatizace bytového fondu. Na domě byly prodávány ideální podíly. Tyto podíly ale určitě „ideální“ nebyly, docházelo zde k nejasnostem mezi spoluvlastníky, následně ke komplikacím ve správě domu, v samotné komunikaci mezi spoluvlastníky. Při prodeji nemusel být prodán celkový podíl na domě, mohlo dojít jen k částečnému prodeji. Vzhledem k tomu, že se jedná o podílové vlastnictví, má nejdůležitější a rozhodující slovo vlastník nadpolovičního podílu, teoreticky by tak mohlo dojít k případu, že tento vlastník může „přikázat“ jiným spoluvlastníkům jaký byt mají obývat. Je to tak z důvodu, že v tomto druhu vlastnictví je specifikován podíl na vlastnictví např. 1 podíl z 10, ale umístění tohoto podílu v domě není přesně definováno. Komplikovaná tato forma byla nejenom pro vlastníky, ale i pro právníky. Přesná úprava je pak upravena občanským zákoníkem.

4. SROVNÁNÍ DOSAŽENÝCH CEN A INTERPRETACE VÝSLEDKU

V této části se budeme zabývat cenami realizovaných prodejů obecních bytů v Šumperku podle platné metodiky za dané období. Následně pak tyto hodnoty budou porovnány s cenami tržními ve stejné oblasti a vyčíslen tak celkový rozdíl. Rozdíl v těchto prostředcích pak přepočítáme na současnou hodnotu. Zajímavé také může být srovnání finanční dostupnosti bydlení městem prodanými byty, s jejich tržní hodnotou. Prodeje městských bytů se zde, co jejich podmínek, dá rozdělit do několika částí.

4.1. Prodej bytového fondu města

V majetku města Šumperka bylo v roce 1994 cca 3,5 tisíce bytů. Momentální stav k roku 2013 je již pouhých cca 600 bytů. Tento stav ukazuje na poměrně masivní vlnu prodejů během období 20 let. Je potřeba podotknout, že 83% těchto prodejů bylo realizováno v období 1995 – 2002.

4.1.1. Uskutečněný prodej 1995-2002

Prodej bytů v tomto období probíhá na základě zásad a metodiky vydané v dubnu 1995 a jeho aktualizovanou verzí z roku 1997 pod názvem Postup při převodu, pronájmu a nabytí nemovitých věcí města Šumperk a městem Šumperk. V oblasti, která nás zajímá nejvíce a to je prodeje bytů pak platí tento postup a způsob výpočtu prodejní ceny. Ceny bytů za m² a jejich průměrná úroveň v tomto časovém intervalu je pak uvedena v Příloze č.5., kde jsou uvedeny hodnoty z uzavřených kupních smluv. Tyto hodnoty představují náhodně vybraný, cca 10%, vzorek všech realizovaných prodejů v období 1995 – 2002 (cca 250BJ). **Byty prodané v tomto období představují 65% podíl z celkového počtu městem vlastněných bytů** a proto je toto období nejdůležitějším úsekem městské bytové privatizace. Množství bytů privatizovaných, zde představuje 2 281 bytových jednotek!

Metodika r. 1995:

- při prodeji a pronájmu se uplatňují smluvní ceny a v případech stanovených zákonem ceny regulované

- pro prodej bytů v domech a) a b) se stanoví ceny za 1m² užitné plochy bytu takto:
- a) panelové domy – ceny v úrovni k 31. 12. 1992 se zvyšují od 1. 4. 1995 o 5%
- b) cihlové domy – ceny podle kategorie a velikosti bytu k úrovni roku 1992 se zvyšují o 5% od 1. 4. 1995 a následně se snižují o 0,8% za každý rok stáří domu od kolaudace včetně do konce roku 1992
- c) tato výsledná cena za 1m² však nemůže být nižší než
 - I. kategorie 420 Kč u cihlových domů a 326 Kč u panelových domů
 - II. kategorie 336 Kč u cihlových domů a 252 Kč u panelových domů
 - III. kategorie 252 Kč u cihlových domů
 - IV. kategorie 168 Kč u cihlových domů
- d) byty neprodané stávajícím nájemcům pak budou nabídnuty ostatním nájemcům v domě za 130% uvedených cen (II. Etapa) a pokud nebudou ani tak prodány, budou nabídnuty (v III. etapě) jiným zájemcům za 200% hodnoty z etapy I.

Metodika 1997

- stanoví se jednotná cena pozemků pod bytovými domy v hodnotě 100 Kč/m² pro nájemce bytu a 300Kč/m² u nebytových prostor.
- snahou města je prodat byty pouze v případě, kdy projeví zájem o koupi minimálně 80% nájemců bytů v I. etapě.

Výpočet ceny bytové jednotky dle metodiky 1997, její realizovaný prodej r. 1998:

Základní cena za 1m dle „Postupu...“:	1 257,- Kč
Odpočet stáří budovy: $(92 - 40) \cdot 0,8 = 41,6\%$	523,- Kč
Upravená základní cena za m ² :	734,- Kč
Počet m ² plochy bytu:	83,45
Cena za bytovou jednotku:	61 252,- Kč
Podíl na st. Parcele 318m ² :...12,33% tzn:	3 921,- Kč

Výpočet daně z převodu nemovitosti

Cena bytu+pozemku dle znaleckého posudku:	357 825,- Kč
Cena dle kupní smlouvy:	65 173,- Kč
Rozdíl v cenách ZP - KS:	292 652,- Kč
Z toho 5%:	14 633,- Kč

Rekapitulace úhrad:

Cena za bytovou jednotku a pozemek:	65 173,- Kč
Daň z převodu nemovitosti	14 633,- Kč
Paušální úhrada za vyhotovení kupní smlouvy:	3 000,- Kč
Celkem k úhradě za byt o ploše 83,45m², prodaný v r 1998:	82 806,- Kč

Cena takto prodávaných bytů se v průběhu sledovaných let měnila minimálně a značně se rozcházela s jejich cenou odhadní a ještě více s cenou tržní. Průměrné prodejní ceny bytů v majetku města za příslušné období a jejich porovnání s cenami tržními³⁶ ilustruje Tab.4.1

Tab. č. 4.1.: Porovnání průměrných cen prodaných bytů v Šumperku

Rok	Průměrné prodejní ceny bytů v majetku města Šumperk (Kč/m ²)	Průměrné tržní ceny bytů ve městě Šumperk (Kč/m ²)
1995	1 248	*4 746
1996	1 224	*4 944
1997	1 285	*5 150
1998	1 263	5 365
1999	1 177	5 221
2000	1 190	6 509
2001	1 114	6 768
2002	1 082	7 175

Zdroj.: Kupní smlouvy, archiv MěÚ Šumperk a Český statistický úřad – Olomouc, vlastní zpracování, *tyto data nebyly ČSU zpracovávány, počítán předpokládaný 4% nárůstem cen

4.1.2. Uskutečněný prodej 2001-2008

Další změnou realizovanou od 22. 6. 2000 bylo snaha o doprodej bytů v již částečně rozprodaných bytových domech prostřednictvím II. etapy a nové rozprodeje bytového fondu po jednotlivých bytech nerealizovat. To má za cíl usnesení městského zastupitelstva 636/00,

³⁶ Český statistický úřad – Olomouc: Tržní ceny bytů obce 10-30tis. obyvatel, roky 1998 – 2002

V tomto období, léta 2001–2008, je prodáno 434 bytů. Průměrná cena těchto bytů je 1 830 Kč/m², ceny tohoto období popisuje příloha č. 5. Průměrná tržní cena v období 2001 – 2008 pak odpovídá částce 8 929 Kč/m². Nárůst tržních cen za období 1995– 2011 obsahuje příloha č. 4.

Díky postupné deregulaci nájmu dochází i k postupnému narovnávání cen nájmu za obecní byty. Tato deregulace pak samozřejmě má vliv i na hodnotu těchto bytů a posouvá tuto jejich cenu k tržním hodnotám. Město Šumperk na tuto skutečnost správně reagovalo vytvořením „Zásad pro prodej 2009“ v nichž uvedli jednoduchý vzorec (vzorec 4.1), kdy je cena daného bytu dána trhem a to způsobem, který vychází z hodnoty „tržního“ nájemného za m2. Dochází tak k automatické, každoroční úpravě těchto cen. **Je potřeba zdůraznit, že průměrná cena za 1m2 užitné plochy bytu díky tomuto „tržnímu systému“ vzrostla při realizaci městských prodejů o cca 300%!**

KC = N · P · K kde **N** popisuje hodnotu ročního tržního nájemného
P představuje součet podlahové plochy bytu a jeho příslušenství
 pokud je toto přístupné pouze daným nájemcem bytu
K konstanta 13, udávající dobu 13 let (ve výpočtu použito
 13x12 měsíců)

- 49 -

Ve zde počítaném ocenění, prodej uskutečněn v roce 2010, se jedná o bytový dům se 7 bytovými jednotkami, o výměře:

(1) 79,13m², (2) 42,17m², (3) 48,62m², (4) 93,84m², (5) 33,43m², (6) 55,80m² a (7) 40,96m². Tento bytový dům je prodáván v Šumperku dlouhodobým nájemníkům v roce 2010. Aktuální platná výše nájemného zde byla 31,26/m². Pozemek pod domem 242m² a navazující pozemek 118m²

(2) Hodnota pozemku pod stavbou bytového domu je dle platné vyhlášky 105 Kč/m².

Cena pozemku pod bytovým domem: $105 \cdot 242 = 25\,410,-$ Kč

(3) Hodnota pozemku náležící k domu plnící se stavbou jeden funkční je pak celek 300/m²

Cena navazujícího pozemku: $300 \cdot 118 = 35\,400,-$ Kč

VÝPOČET CENY JEDNOTLIVÝCH BJ A BYTOVÉHO DOMU JAKO CELKU:

KC bytu (1) = $79,13\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 385\,980$

KC pozemku pod byt. domem k (1) = podíl $2\,009/10\,000 = 5\,105$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (1) = $7\,112$

CENA BYTU CELKOVÁ 398 197,- Kč

KC bytu (2) = $42,17\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 205\,547$

KC pozemku pod byt. domem k (2) = podíl $1\,070/10\,000 = 2\,719$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (2) = $3\,788$

CENA BYTU CELKOVÁ 212 054,- Kč

KC bytu (3) = $48,62\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 237\,098$

KC pozemku pod byt. Domem k (3) = podíl $1\,234/10\,000 = 3\,136$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (3) = $4\,368$

CENA BYTU CELKOVÁ 244 602,- Kč

KC bytu (4) = $93,84\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 457\,616$

KC pozemku pod byt. domem k (4) = $2\,382/10\,000 = 6\,053$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (4) = $8\,432$

CENA BYTU CELKOVÁ 472 101,- Kč

KC bytu (5) = $33,43\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 163\,023$

KC pozemku pod byt. domem k (5) = $\text{podíl } 849/10\,000 = 2\,157$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (5) = 3 005

CENA BYTU CELKOVÁ 168 185,- Kč

KC bytu (6) = $55,80\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 272\,112$

KC pozemku pod byt. domem k (6) = $\text{podíl } 1\,416/10\,000 = 3\,597$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (6) = 5 013

CENA BYTU CELKOVÁ 280 722,- Kč

KC bytu (7) = $40,96\text{m}^2 \cdot 31,26 \cdot 13 \cdot 12 = 199\,744$

KC pozemku pod byt. domem k (7) = $\text{podíl } 1\,040/10\,000 = 2\,643$

KC pozemku tvořící se stavbou jeden funkční celek k (7) = 3 682

CENA BYTU CELKOVÁ 206 069,- Kč

CELKOVÁ CENA BYTOVÉHO DOMU VČETNĚ POZEMKU 1 981 930,- Kč tzn.

hodnota podlahové plochy v tomto bytovém domě a této lokalitě je při využití prodeje daného usnesením 1433/09 zastupitelstvem města Šumperka **5 030 Kč/m²**.

Zajímavé z pohledu realizované kupní ceny jsou byty prodávané formou městských dražeb bytů a to právě při srovnání s městskými prodeji současným nájemníkům. Této formy dražebního prodeje se momentálně používá v případě prodeje bytu neobsazeného nájemníkem. Prodejů realizovaných touto formou je za několik let velmi malý počet a popisovaná tabulka 4.2. tak představuje cca 50% podíl všech prodejů touto formou. Takto realizované prodeje se uskutečňují od roku 2009. Je zde zajímavé pozorovat rozdíl ve vyvolávací ceně a následné kupní ceně bytu. V tomto případě je cena vydražená pro město Šumperk rozhodně zajímavější a blíží se tak reálné tržní ceně bytů ve městě.

Tab. č. 4.2.: Realizované veřejné dražby Šumperk 2009-2013 (v Kč)

Datum dražby	Velikost bytu v m2	Vyvolávací cena (Kč)	Kupní cena (Kč)	Přepočteno na m2
17. 9. 2009	31,25	151 809	470 000	15 040
17. 9. 2009	72,14	354 087	860 000	11 921
9. 12. 2010	59,74	325 916	630 000	10 546
9. 12. 2010	60,21	332 150	720 000	11 958
14. 4. 2011	44,54	246 449	560 000	12 572
9. 6. 2011	60,35	332 931	670 000	11 102
9. 6. 2011	59,74	331 217	339 217*	5 678
29. 4. 2012	55,92	273 750	480 000	8 584
20. 9. 2012	31,1	237 947	237 000	7 620
7. 3. 2013	51,88	418 497	460 000	8 867

Zdroj.: MÚ Šumperk, vlastní zpracování, * dražený byt stále obydlený nájemníkem

Pro následné výpočty a prezentace bude potřeba znát také příjmové možnosti místních obyvatel v jednotlivých letech. Tento údaj o vývoji hrubých mezd nám popíše tab. č.: 4.3.

Tab. č. 4.3.: Vývoj průměrné měsíční hrubé mzdy v Šumperku 1995-2012 (v Kč)

Rok 1995	8 640	Rok 2001	12 660	Rok 2007	18 000
Rok 1996	9 000	Rok 2002	12 920	Rok 2008	19 000
Rok 1997	9 950	Rok 2003	13 770	Rok 2009	19 500
Rok 1998	11 100	Rok 2004	15 500	Rok 2010	20 000
Rok 1999	11 890	Rok 2005	16 000	Rok 2011	21 500
Rok 2000	12 250	Rok 2006	17 500	Rok 2012	neuvedeno

Zdroj.: ročenky města Šumperk 1995-2012, vlastní zpracování

Stejně tak potřebujeme znát hodnoty tržních cen bytů prodaných ve městě Šumperk. Z těch již na první pohled vidíme, že jsou rozhodně vyšší, než ceny realizované městem (viz Příloha č. 4).

4.2. Finanční dostupnosti bydlení v Šumperku v jednotlivých etapách prodeje

V tabulce budeme vycházet z již známých průměrných cen a výměr (průměrný byt v Šumperku má 63m² a tyto hodnoty následně zobrazíme pro větší přehlednost v grafu. Přepočet hrubé mzdy na čistou v průběhu let provedeme odpočtem 23% podílu z hrubé mzdy, jedná se o orientační přepočet, který by k tomuto orientačnímu znázornění měl stačit. Hodnota 23% srážky pak odpovídá výši hrubé mzdy lehce pod celorepublikovým průměrem (a vzhledem k delšímu časovému období je pro náš výpočet přesnější a přehlednější).

Tabulka č. 4.4. popisuje hodnoty průměrných prodejů realizované v období nejmasivnějších převodů majetku města v období 1995 – 2002.

Tab. č. 4.4.: Výpočet finanční dostupnosti městem prodávaných bytů

Období	Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)	Průměrné měsíční čisté příjmy osoby (Kč)	Průměrná cena 1m ² městský prodej (Kč)	Cena průměrného bytu 63m ² (Kč)	Počet měsíců za kolik si byt mohu pořídit
1995	8 640	6 653	1 248	78 624	11,8
1996	9 000	6 930	1 224	77 112	11,1
1997	9 950	7 662	1 285	80 955	10,6
1998	11 100	8 547	1 263	79 569	9,3
1999	11 890	9 155	1 177	74 151	8,1
2000	12 250	9 433	1 190	74 970	7,9
2001	12 660	9 748	1 114	70 182	7,2
2002	12 920	9 949	1 082	68 166	6,9

Zdroj: ČSU, ročenky města Šumperk, vlastní zpracování

Výpočty v Tabulce č. 4. 5. nám naopak ukazují možné hodnoty v případě tržních prodejů v srovnávaném období 1995- 2002.

Tab. č. 4.5.: Výpočet finanční dostupnosti tržně prodávaných bytů

Období	Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)	Průměrné měsíční čisté příjmy osoby (Kč)	Průměrná cena 1m2 tržní prodej (Kč)	Cena průměrného bytu 63m2 (Kč)	Počet měsíců za kolik si byt mohu pořídit
1995	8 640	6 653	4 746	298 998	44,9
1996	9 000	6 930	4 944	311 472	44,9
1997	9 950	7 662	5 150	324 450	42,3
1998	11 100	8 547	5 365	337 995	39,5
1999	11 890	9 155	5 221	328 923	35,9
2000	12 250	9 433	6 509	410 067	43,5
2001	12 660	9 748	6 768	426 384	43,7
2002	12 920	9 949	7 175	452 025	45,4

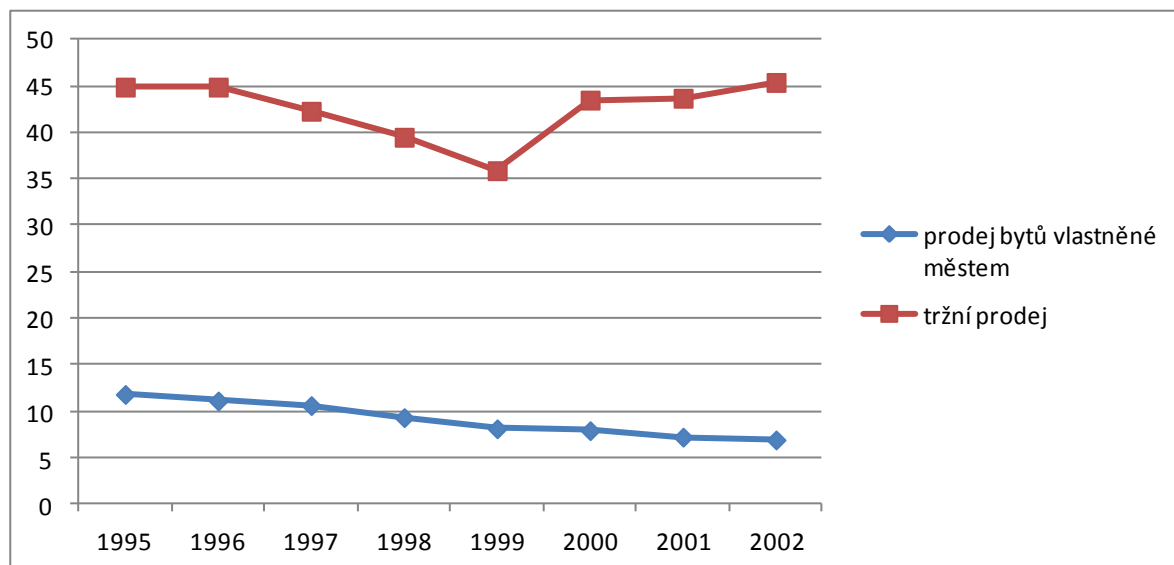
Zdroj: ČSU, ročenky města Šumperk, vlastní zpracování

Nejzajímavějším výstupem z jednotlivých tabulek je položka průměrné finanční dostupnosti bytů k čistým měsíčním peněžním příjmům. Zde je jasně patrný nepoměr v hodnotách čistých měsíčních příjmů nutných na jeho pořízení

Pro lepší představu zobrazující tento nepoměr popisující jednotlivé druhy prodeje, která bude na dalších stranách doplněna o přesnější součty, dokresluje graf 4.1. Z grafu je vidět že poměr mezi popisovanými druhy prodeje je obrovský a finanční dostupnost tržně koupeného bytu je v roce 2002 téměř 7násobně horší. V případě tržních prodeje ukazuje pokles tržní hodnoty bytu v roce 1999, což je rok ekonomického zpomalení v ČR. Po tomto roce pak dochází díky všeobecnému ekonomickému oživení k návratu ke stoupajícímu trendu hodnot nemovitostí. U městem prodávaných bytů naopak dochází k dlouhodobě sestupnému trendu, který vychází z metodiky výpočtu, kdy je cena bytu snižována o navyšující se věk nemovitosti.

Obdobné výsledky by se nám zobrazily i při popisu druhé etapy prodeje, kdy sice došlo k nárůstu prodejních cen u bytového fondu prodávaného z vlastnictví města, došlo však také ke stejné výraznému zvýšení cen tržních.

Graf č. 4.1: Finanční dostupnost bydlení tržně prodáváných vs. městem prodáváných starších bytů v Šumperku, léta 1995- 2002, v čistých měsíčních příjmech



Zdroj: ČSU, ročenky města Šumperk, vlastní zpracování

Nás pak více zajímá až třetí etapa prodejů, ve které došlo při výpočtu prodáváného bytového fondu města ke změně ve smyslu přiblížení se k tržním hodnotám. Toto období začalo rokem 2009 a my můžeme porovnávat výsledky s posledními oficiálně zveřejněnými statistikami roku 2010 a 2011.

Tabulka č. 4.6. nám opět ukazuje hodnoty celých čistých měsíčních příjmů, které by bylo potřeba vynaložit na koupi bytu z obecního bytového fondu. Je zde vidět vliv „tržního“ nájemného, kdy došlo k mírnému poklesu vlivem ekonomické krize po roce 2008, to se nám ihned odrazilo na kupní ceně bytu prodáváného podle aktuálních podmínek.

Tab. č. 4.6.: Finanční dostupnost městem prodáváných bytů 2009 - 2011

Období	Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)	Průměrné měsíční čisté příjmy osoby (Kč)	Průměrná cena 1m2 městský prodej (Kč)	Cena průměrného bytu 63m2 (Kč)	Počet měsíců za kolik si byt mohu pořídit
2009	19 500	15 015	4 985	314 055	20,9
2010	20 000	15 400	5 090	320 670	20,8
2011	21 500	16 555	4 910	309 330	18,7

Zdroj: ČSU, ročenky města Šumperk, vlastní zpracování

Tabulka č. 4.7. pak ukazuje na ještě razantnější pokles kupních cen tržních bytů způsobených zmíněnou ekonomickou krizí.

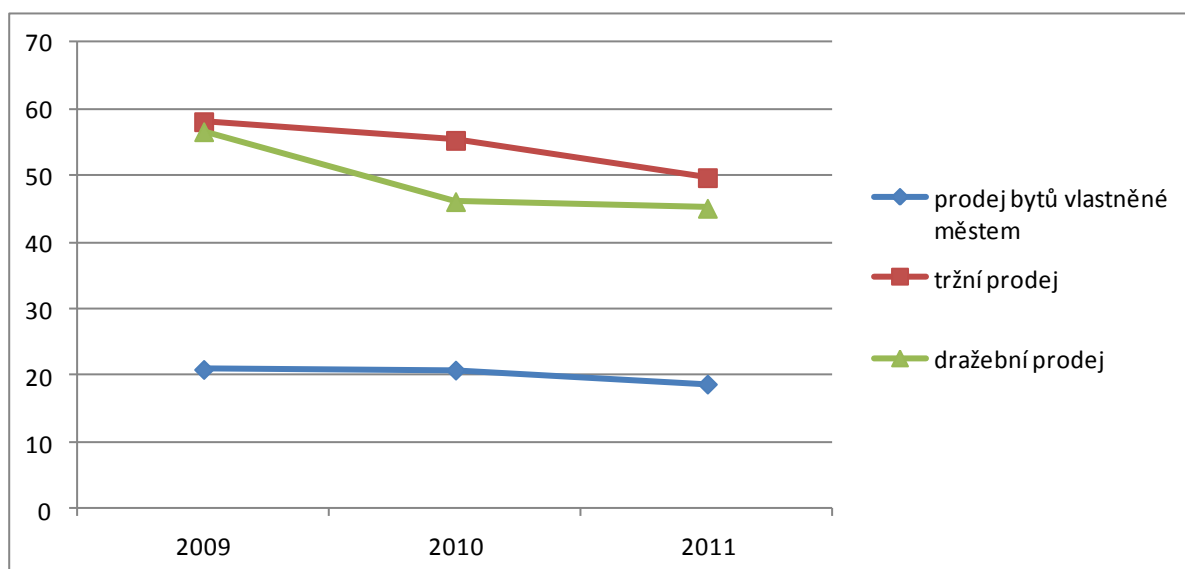
Tab. č. 4.7.: Finanční dostupnost tržně prodáváných bytů 2009- 2011

Období	Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)	Průměrné měsíční čisté příjmy osoby (Kč)	Průměrná cena 1m2 městský prodej (Kč)	Cena průměrného bytu 63m2 (Kč)	Počet měsíců za kolik si byt mohu pořídit
2009	19 500	15 015	13 859	873 117	58,1
2010	20 000	15 400	13 511	851 193	55,3
2011	21 500	16 555	13 067	823 221	49,7

Zdroj: ČSU, ročenky města Šumperk, vlastní zpracování

Poměr mezi jednotlivými druhy prodejů v dané etapě 2009 - 2011 je jasně patrný. Nedochází však k již takovým rozdílům mezi tržním a „městským“ prodejem jako v období 1995 – 2001. Přesto je tento rozdíl nadále zhruba 2,5-3násobný.

Graf č. 4.2.: Finanční dostupnost bydlení tržně prodáváných vs.městem prodáváných starších bytů v Šumperku, léta 1995- 2002, v čistých měsíčních příjmech



Zdroj: ČSU, ročenky města Šumperk, vlastní zpracování

V situaci v oblasti prodejů městských bytů můžeme vidět také zajímavý prvek, kterým je dražební prodej, graficky je zobrazen v grafu č. 4.2. Tento prodej vzhledem k velmi omezenému počtu prodaných bytových jednotek nemůže být brán jako plnohodnotný partner

pro srovnání, nicméně ukazuje na velmi zajímavou možnost prodeje, který se stává mnohem efektivnějším, a v podstatě téměř kopíruje hodnoty trhu. Rozhodně tak ukazuje na vhodně zvolenou koncepci města v případě prodeje bytů neobsazených nájemníkem

Vzhledem k reálným možnostem prodeje bytových jednotek téměř za tržní cenu se nám nabízí myšlenka, o jaké „odhadované“ množství finančních prostředků mohlo město Šumperk přijít výše popsanými způsoby prodeje.

4.3. Zjištění hodnoty ekonomické neefektivity při prodejkch

Abychom mohli spočítat hodnotu této ekonomické neefektivity, stačí zjistit rozdíl v prodejních cenách a vynásobit realizovaným počtem prodejů. Pro lepší představivost je pak tato skutečnost převedena na současnou hodnotu při použití dlouhodobé úrokové míry 3% p.a. a to obecným ekonomickým vzorcem, viz vzorec č. 4.2.

Vzorec č. 4.2.: Výpočet budoucí hodnoty finančních prostředků

$$BH_n = SH \cdot (1 + 0,0x)^n$$

kde **BH** popisuje výši budoucí hodnoty
SH představuje výši současné hodnoty
n je hodnota udávající počet let mezi současnou a vypočítanou budoucí hodnotou, při výpočtu součinu s SH je bráno jako na n-tou
x představuje výši úrokové míry za rok

Pro výpočet bude také použita hodnota průměrného bytu v Šumperku o výměře 63m².

Období 1995 – 2002. Realizace 2 281 prodejů a jak již bylo uvedeno nejmasivnější množství převodů z bytového fondu v majetku města Šumperk. Vzhledem k nemožnosti určit úplně přesný počet prodejů v daném roce, použijí hodnoty prodejů za celé období rozdělené na stejné díly v uvedených letech (na každý rok vychází 285 bytové jednotky).

1995: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	3 498·63·285= 62 806 590,- Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	103 809 723,- Kč
1996: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	3 720·63·285= 66 792 600,- Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	107 182 515,- Kč
1997: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	3 865·63·285= 69 396 075,- Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	108 116 823,- Kč

1998: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$4\,102 \cdot 63 \cdot 285 = 73\,651\,410,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	111 404 366,- Kč
1999: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$4\,044 \cdot 63 \cdot 285 = 72\,610\,020,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	106 630 262,- Kč
2000: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$5\,319 \cdot 63 \cdot 285 = 95\,502\,645,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	136 163 935,- Kč
2001: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$5\,654 \cdot 63 \cdot 285 = 101\,517\,570,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	140 524 059,- Kč
2002: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$6\,093 \cdot 63 \cdot 285 = 109\,399\,815,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	147 024 203,- Kč

Celková hodnota prostředků 1995 – 2002 přepočtená na rok 2013: **960 855 886,- Kč**

Období let 2000 – 2008. Roky 2000, 2001 a 2002 zde jsou uvedeny z důvodu, kdy prodeje v těchto letech mohly být uskutečňovány na základě rozdílných metodik i když v tomto období. Prodeje byly uskutečňovány nejčastěji v prvních čtyřech letech této etapy, proto i kalkulace, aby bylo dosaženo, co největší věrohodnosti výsledku bude rozdělena na 2/3 uskutečněný prodejů v letech 2000, 2001, 2002 a 2003. 1/3 pak rovným dílem ve zbývajících pěti letech. Počet realizovaných prodejů v tomto období a „nové“ metodiky byl 434 bytových jednotek. Hodnota průměrných prodejů 1 830 Kč/m² a tržních cen 8 659 Kč/m².

2000: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$4\,679 \cdot 63 \cdot 72 = 21\,223\,944,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	30 260 269,- Kč
2001: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$4\,938 \cdot 63 \cdot 72 = 22\,398\,768,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	31 005 133,- Kč
2002: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$5\,345 \cdot 63 \cdot 72 = 24\,244\,920,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	32 583 145,- Kč
2003: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$5\,704 \cdot 63 \cdot 72 = 25\,873\,344,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	33 758 845,- Kč
2004: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$6\,050 \cdot 63 \cdot 30 = 11\,434\,500,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	14 484 882,- Kč
2005: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$6\,245 \cdot 63 \cdot 29 = 11\,409\,615,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	14 032 385,- Kč

2006: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$7\,712 \cdot 63 \cdot 29 = 14\,089\,824,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	16 823 986,- Kč
2007: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$8\,392 \cdot 63 \cdot 29 = 15\,332\,184,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	17 774 203,- Kč
2008: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$12\,397 \cdot 63 \cdot 29 = 22\,649\,319,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	25 492 008,- Kč

Celková hodnota prostředků 2000 - 2008 přepočtená na rok 2013: **216 214 856,- Kč**

U posledního období, kdy se začíná uplatňovat „tržní princip“ i u prodeje městských bytů, zbývá uskutečnit v letech 2009, 2010 a 2011 pouze 37 prodeje dle aktuálních metodických postupů. Popsané dražební zde již nejsou zahrnuty, jelikož se jednalo o dražební (tržní) prodej a rozdíl v možných získaných dodatečných prostředcích tedy žádný není.

2009: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$8\,874 \cdot 63 \cdot 23 = 12\,858\,426,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	14 050 749,- Kč
2010: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$8\,421 \cdot 63 \cdot 13 = 6\,896\,799,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	7 316 814,- Kč
2011: rozdíl v pořizovacích cenách za 1m ²	$8\,157 \cdot 63 \cdot 1 = 513\,891,-$ Kč
částka v případě převedení na hodnotu roku 2013:	513 891,- Kč

Celková hodnota prostředků 2009 - 2011 přepočtená na rok 2013: **21 881 454,- Kč**

Výše celkové hodnoty ekonomické neefektivity při prodejkch: 1 198 952 196,- Kč

Zajímavá by mohla tato částka být v kontextu problémů dnešní doby, kdy dochází k rychlému stárnutí obyvatelstva a s částkou 1 198 952 tis. Kč by bylo možné postavit několik domů s pečovatelskou službou o celkové kapacitě až 1 211 pečovatelských bytů.³⁷

³⁷ Veřejná zakázka: *Výstavba domu s pečovatelskými byty*, [online].[cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://vz.statnisprava.cz/mob.aspx?sid=0&pg=vz&ecvz=60062258>

5. ZÁVĚR

Jak bylo v průběhu práce citováno a blíže rozebíráno, nejdůležitějším datem pro začátek realizace privatizace bytového fondu, byl přelom 90. let, přesněji pak rok 1991, kdy na základě zákona 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí, došlo k přechodu vlastnických práv části „státních“ bytů na místní samosprávy. Tento zákon v první řadě způsobil obcím velké problémy, protože převedený bytový fond byl velice často ve špatném stavu. Obce neměli dostatek prostředků na jejich údržbu a vzhledem k výši regulovaných nájmů neměly obce ani šanci potřebné prostředky tržními nájmy získat. Zde, v tomto systému vzešlém z nekonceptních kroků státu, bych tedy viděl jeden z počátků neefektivního hospodaření se svěřeným bytovým fondem obcí, kdy tyto obce měli bohužel pouze omezené šance, jak na nenadálou situaci reagovat. Následkem této situace pak byly obce „dotlačeny“ k urychleným prodejům. Tento krok jim byl umožněn na základě jiného velice důležitého zákona a to zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví a prodeji bytů.

Je potřeba říci, že v úvodu představená **hypotéza**, kdy jsem předpokládal tržní neefektivitu v oblasti prodeje bytů ve vlastnictví města, se potvrdila. Za pomoci **metod analýzy statistických dat a metody obsahové analýzy** jsem došel k splnění **cíle** práce, které představuje zjištění této ekonomické neefektivity a následně i její hodnoty a ukazuje na špatné hospodaření se svěřeným majetkem ze strany města, kdy takto vyčíslená možná ztráta byla přepočtena na současnou hodnotu až v úrovni 1,2 miliardy Kč.

Na předchozích stranách zabývajících se městskou bytovou politikou, stavem bytového fondu, strukturou obyvatelstva a případnými vizemi a koncepcemi jsem dospěl k překvapivému zjištění - město Šumperk nemá koncepci své bytové politiky. Je pravdou, že město Šumperk dospělo k rozhodnutí, že další prodej bytového fondu není žádoucí a dá se říci, že s prodeji přestal. Bohužel se tak stalo až ve chvíli, kdy se podíl na bytovém fondu ve městě, propadl na 20% z původně držených hodnot, respektive zůstává ve vlastnictví města cca 600 bytových jednotek. Koncepce budoucího vývoje v této oblasti pak chybí úplně. Realizované výpočty v praktické části práce pak směřovaly k bližšímu zhodnocení zvolené strategie města a to v porovnání s možnými příjmy, které by plynuly z prodeje těchto bytů při úrovni jejich možných tržních cen. V práci byly porovnány tyto možné tržní prodeje s prodeji městského bytového fondu podle metodik rozdělené do několika časových období. Zajímavé

pak také může být srovnání těchto cen s možností průměrných reálných příjmů a z toho plynoucí zjištění o porovnání dostupnosti bydlení. Výsledky těchto porovnání jsou z pohledu kupujícího městských bytů rozhodně příjemné. Dostupnost tohoto bydlení je zpočátku až 6ti násobně lepší než při pořizování bydlení tržním způsobem. Postupem se tento poměr ustálil na hodnotě 2,5 násobku. Přínosem byly tyto nemalé peněžní částky jistě i pro pokladnu města, kdy předpokládáme, že s nimi jistě dobře naložila. Dalo se předpokládat, že se větší část bytů nedá prodat za jejich tržní cenu, domnívám se však, že celková utržená cena mohla být několikanásobně vyšší. Co je méně pozitivní, je současnost, ve které je stále těžší dosáhnout na větší částky volných finančních prostředků, které jsou potřebné na jiné stavební investice. Tyto dodatečné a nezískané prostředky tak mohli být, a měli být, nasměrované zpět do oblasti bydlení například do výstavby domů s pečovatelskou službou a z části by tak odpadli možné výtky a výčitky o nesociálním chování města vůči svým občanům. O tom, jaký maximální možný dopad by měl tento prodej až k hodnotě tržních cen, popisuje poslední část práce.

Na obranu města ke stanovenému postupu je potřeba říci, že se jednalo o hektickou dobu, kdy zanedbanost a nákladnost bytového fondu téměř neumožňovala jiné řešení. Tomuto stavu také nahrávala situace celkové nekomplexnosti řešení bytové situace na státní úrovni a z ní vycházející následná nekonceptnost obecní. Je však škoda, že si město Šumperk tuto bytovou koncepci včas nevypracovalo a nemá ji vypracovanou doposud. Mé doporučení v této oblasti by tak bylo co nejdříve tuto koncepci vypracovat. Při případném prodeji pak prodejní cenu co nejlépe přiblížit možným cenám tržním a v případě nezájmu o koupi ze strany současného nájemce následně realizovat dražební prodej. V rámci koncepce by se totiž dalo počítat s těmito prostředky na konkrétní cíl, mohlo se zlepšit využívání finančních zdrojů, zamezit případnému plýtvání a hlavně se tak mohlo předejít mnoha současným a především budoucím problémům spojenými s demografickou situací města. Řečí čísel a s časovým odstupem by tak mohl být tento stav uveden jako období ne úplně ideálního hospodaření se svěřeným majetkem. Bylo by také vhodné, kdyby u takto důležitých rozhodnutí a realizací s takovým objemem finančních prostředků byl nalezen společný zájem napříč všemi jednotlivými politickými stranami ve městě Šumperk a byl více brán na zřetel trvale udržitelný rozvoj a dlouhodobý celospolečenský vývoj ve městě.

Na závěr bych chtěl říci, že i když s některými věcmi v prováděné privatizaci městského fondu nesouhlasím, obecně se s nimi ztotožňuji a domnívám se, že tento krok byl nutný pro jeho další zdravý vývoj.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Literatura:

- [1] HAVLAN, P. a kolektiv, *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, 2. aktualizované znění a podstatně doplněné vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2008. 320s, ISBN: 978- 80-7201-708-9
- [2] HORÁK, M. a NOVÁKOVÁ, H. *Privatizace bytového fondu podle zákona o vlastnictví bytů*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2001. 239 s. ISBN 80-7273-035-5.
- [3] KOCOUREK, J. *Byty a nebytové prostory :soubor právních předpisů*. 5. dopl. vyd. Praha : Eurounion, 2002. 380 s. ISBN 80-7317-011-6
- [4] NOVÁKOVÁ, H. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1997. 254 s. ISBN 80-85967-59-6.
- [5] POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [6] ŠILKÁNOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*, 1. vydání, Hradec Králové, 2006, s. 200, ISBN 8090381308

Legislativa:

- [7] ZÁKON č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR
- [8] ZÁKON č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí
- [9] ZÁKON č. 72/1994 Sb., o vlastnictví a prodeji bytů,.
- [10] ZÁKON č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění
- [11] ZÁKON č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení

Internet:

- [12] Ministerstvo pro místní rozvoj: *Bytová politika*, [online].[cit. 2013-02-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- [13] Státní fond rozvoje bydlení: *Programy a podpory*, [online].[cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/>
- [14] Ministerstvo vnitra ČR: *Analýza státního integračního programu pro azylanty* [online].[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: www.mvcr.cz/soubor/analyza-sip-2012-pdf.aspx
- [15] Ministerstvo životního prostředí: *Program zelená úsporám* [online].[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz>
- [16] Český statistický ústav: *Krajská správa ČSÚ v Olomouci*, [online].[cit. 2013-03-05]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/i/home>
- [17] Město Šumperk: *Ročenky města*, [online].[cit. 2013-03-05]. Dostupné z <http://www.sumperk.cz/cs/obcan/periodicky-tisk/>

SEZNAM ZKRATEK

BJ – bytová jednotka

BH – budoucí hodnota

ČSÚ – český statistický úřad

ES – evropské společenství

KC – kupní cena

MF ČR – ministerstvo financí České republiky

MMR ČR – ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MPSV ČR – ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky

MŽP ČR – ministerstvo životního prostředí České republiky

NV – nařízení vlády

RPS –regenerace panelových sídlišť

Sb. – Sbírka zákonů České republiky

Sb.m.s – Sbírka mezinárodních smluv

SFRB – státní fond rozvoje bydlení

SH – současná hodnota

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 27. 4. 2013



Milan Potěšil

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - SFRB - Legislativa v oblasti podpory bydlení

Příloha č. 2 - Výdaje státu na bydlení 2005-2012

Příloha č. 3 - Struktura koncepce bytové politiky

Příloha č. 4 - Vývoj průměrných tržních cen bytů v Šumperku

Příloha č. 5 - Informace zjištěné z kupních smluv za jednotlivá období

Příloha č. 1

SFRB - Legislativa v oblasti podpory bydlení:

- poskytovaná SFRB
 - Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb. (program Nový PANEL)
 - Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění nařízení vlády č. 438/2009 Sb. (záruky na výstavbu nájemních bytů)
 - Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 360/2006 Sb., nařízení vlády č. 427/2006 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb. (úvěr 300)
 - povodně:
 - Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 323/2009 Sb.
 - Nařízení vlády č. 396/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 446/2002 Sb. a nařízení vlády č. 324/2009 Sb.
 - Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb., nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády

č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 322/2009 Sb.

○ v současnosti nepoužívané, ale stále platné:

- „Nařízení vlády č.481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění nařízení vlády č. 294/2001 Sb., nařízení vlády č. 141/2002 Sb., nařízení vlády č. 145/2003 Sb. a nařízení vlády č. 303/2005 Sb.
- Nařízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.
- Nařízení vlády č. 466/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k úhradě nákladů spojených s jeho správou.
- Nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.
- Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.
- Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, ve znění nařízení vlády č. 234/2005 Sb. a nařízení vlády č. 236/2006 Sb.
- Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, ve znění nařízení vlády č. 237/2006 Sb.
- Nařízení vlády č. 104/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 271/2003 Sb.
- Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění nařízení vlády č. 98/2007 Sb.

- Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), ve znění zákona č. 126/2008 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.
- Nařízení vlády č. 465/2005 Sb., vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů.
- Nařízení vlády č. 63/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu.
- Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladu spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám, ve znění nařízení vlády č. 228/2010 Sb.³⁸

³⁸ KPMG Česká republika, Koncepce bydlení ČR do roku 2020

Příloha č. 2

Výdaje státu na bydlení 2005-2012 (mil. Kč)

Sledované období	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jednotlivé podpory	skutečnost	skutečnost	Skutečnos	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	Rozpočet
Podpora oprav bytového fondu (vady panelové výstavby)	304,094	14,480	0	0	0	0	0	0
Regenerace panelových sídlišť	164,527	178,575	309,680	181,661	183,016	149,984	231,297	145,5
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí	496,718	193,194	99,382	89,463	101,065	94,644	37,350	50,0
Podpora výstavby podporovaných bytů	476,687	517,520	425,182	118,567	120,581	165,729	124,237	300,0
Výstavba bytů Kolín - TI (2006-lokalita Vodárna)	203,002	117,457	0	0	0	0	0	0
Výstavba bytů Kolín - program 317420	0	14,654	0	0	0	0	0	0
Podpora výměny olověných vodovodních rozvodů vody v bytových domech	0,877	12,501	11,801	24,612	10,839	6,520	5,850	5,0
Podpora odstraňování následků povodní (vč. krupobití v r. 1999)	0	0,541	0,888	0	0	0	0	0
Podpora výstavby obecních nájemních bytů pro občany postižené živelní pohromou	0	0	0	0	50,600	16,413	11,136	0
Podpora při zajišťování dočasněho náhradního ubytování a dalších souvisejících potřeb v důsledku povodně či jiné živelní pohromy	0	0	0	0	64,380	87,773	0,060	0
Podpora hypotečních úvěrů	414,210	231,190	117,135	47,677	27,461	41,546	47,984	43,0
MMR celkem	2 060,11	1 280,11	964,06	461,98	557,94	562,609	457,914	543,5
Dotace na výstavbu nájemních bytů - NV 481/2000 Sb.	356,34	0	0	0	0	0	0	0
Dotace na výstavbu DPS - NV 481/2000 Sb.	158,03	4,92	0	0	0	0	0	0
Dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby - NV 146/2003 Sb.	938,06	1 162,66	1 094,16	597,92	135,60	31,69	11,499	0
Dotace obcím na výstavbu NB - INV.POB.-NV 369/2003 Sb.	152,02	125,75	0	0	0	0	0	0
Dotace na výstavbu NB+DPS pro obce postižené povodněmi - NV 104/2003 Sb., 145//2003 Sb., 146/2003 Sb.	140,65	11,40	0	0	0	0	0	0
Dotace investorům a poskytovatelům nájemního bydlení (sociální bydlení, podpora bydlení v malých obcích)	0	0	0	0	0	12,89	35,955	0
Dotace na opravy a modernizace bytů poškozených povodněmi - NV 59/2004 Sb.	0	57,11	0,25	0	0	0	0	0
Program PANEL - NV 299/2001 Sb. - dotace úroků, novel. NV 325/2006	127,38	226,55	439,31	754,54	827,37	909,84	913,396	960
Dotace vlastníkům panelových domů a bytů na opravy - NV 63/2006 Sb	0	139,58	389,89	140,0	2,70	0	0	0
Dotace na výstavbu družstevních bytů - zákon 378/2005 Sb., NV 465/2005 Sb.	0	0	10,80	15,60	0	0	0	0
Úvěry na výstavbu družstevních bytů - zákon 378/2005 Sb., NV 465/2005 Sb.	0	0	59,45	94,98	30,17	0	0	0

Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů - NV 396/2001 Sb.	126,94	50,95	36,37	40,56	15,22	3,16	15,930	20
Úvěry na výstavbu bytu osobami ml. 36 let - NV 97/2002 (do 200 tis. Kč)	13,39	3,51	4,36	1,20	0	0	0	0
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let - NV 616/2004 (do 300 tis. Kč)	1 757,14	1 204,72	1 275,20	898,74	815,37	837,72	318,51	X
Dotace k úvěrům ml. lidem na výstavbu nebo pořízení bydlení	10,95	29,37	49,98	77,88	86,87	96,00	82,086	100
Úvěry na výstavbu bytu fyz. osobami postiženými povodněmi - NV 396/2002, 28/2006, povodně 2009 (opravy a rekon.bytů)	10,59	0,58	2,21	0,12	1,88	6,40	5,60	10
Úvěry a dotace obcím na opravy a modernizace bytů fondu - povodně 2009, NV 396/2001 Sb.	0	0	0	0	90,14	4,30	1,403	10
Úvěry na modernizaci bytu mladým lidem do 35 let - NV 28/2006 (do 150 tis. Kč)	0	932,33	744,15	150,72	0	0	0	0
Úvěry fyzickým a právnickým osobám	0	0	0	0	0	0	0	280
Státní fond rozvoje bydlení – celkem	3 791,49	3 949,43	4 106,13	2 772,26	2 005,32	1 902,00	1 384,38	1 380
Podpora stavebního spoření	16 086	15 772	14 976	14 220,115	13 261,715	11 743,476	10 729	6 000
Majetková újma bank (2011-12 - odhad)	610	538	285	373,534	279,192	231,438	200	150
MF celkem	16 696	16 310	15 261	14 593,649	13 540,907	11 974,91	10 929	6 150
Příspěvek na bydlení+doplatek od 2007, (2012 odhad)	2 459	2 287,4	2 088,31	2 091,839	2 791,580	4 207,11	5 500,00	6 300
Příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu (2011-12 odhad)	63,500	65,614	62,638	65,566	59,784	53,579	55	55
Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu (2011-12 odhad)	8,673	9,237	9,494	9,340	8,837	9,528	10	10
MPSV celkem	2 531,17	2 362,25	2 160,45	2 166,745	2 860,201	4 270,22	5 565,00	6 365
MV celkem - Zabezpečení integrace azylantů	13,483	15,700	11,922	8,836	15,647	12,120	16,064	17
MŽP - SFŽP - Zelená úsporám	0	0	0	0	3,287	1 998,81	8 601,32	1 200
Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV+MV+MŽP	25 092	23 917	22 504	20 003	18 983	20 721	26 954	15 656

Zdroj: MMR ČR, SFRB, MF ČR, MPSV ČR, MV ČR, MŽP ČR.

Příloha č. 3

Struktura koncepce bytové politiky

1. Analytická část

1.1 Analýzy vnějších vztahů (nadřazené a související dokumenty)

1.1.1 Strategické analýzy

Vazba koncepce BP na další strategické dokumenty (např. strategický plán) a na nadřazené a související dokumenty (státní resp. krajská koncepce ...)

1.1.2 Územní / prostorové analýzy

Územní a prostorové uspořádání funkce bydlení v širších souvislostech např. v aglomeraci– stav a návrh dle ÚP VÚC

Prostorová analýza v území s důrazem na bydlení

1.1.3 Ekonomické analýzy

Existující nástroje podpory bytové výstavby – vnější dotace aj.

Jak byly uplatněny existující nástroje podpory bytové výstavby za posledních 5 let

Stávající nebo předpokládaná pravidla pro čerpání vnějších dotací

1.2 Analýzy vnitřních vztahů

1.2.1 Společenské analýzy

Prognóza demografického vývoje města

Průzkum bytových potřeb mezi obyvateli města

Prognóza bytových potřeb do roku 2010 s výhledem do roku 2020, včetně analýzy a prognózy podílu obyvatelstva neschopného zajistit si vlastní bydlení (v této části může být výstupem pro koncepci sociální politiky)

1.2.2 Územní / prostorové analýzy

Analýza bytového fondu ve městě

Územní a prostorové uspořádání funkce bydlení ve městě – stav a návrh dle ÚPO

Lokality pro výstavbu – kde, charakteristika, kapacita, majetkoprávní vztahy

Byty v majetku města - současný stav (pasport) – kde, kolik, jaké, stáří

1.2.3 Ekonomické / majetkové analýzy

Byty v majetku města – náklady, nájemné – pravidla, výnosy, neplatiči nájemného, dosavadní průběh privatizace, proč neprivatizováno apod.

Způsob a výše financování oblasti bydlení (vlastní bytová výstavba, příprava lokalit pro bydlení pro jiné investory, dotační politika města v oblasti bydlení apod.) – za posledních pět let

Analýza střednědobých finančních zdrojů města, které je možno použít pro oblast bydlení

1.3 SWOT analýza

Nejlépe formou brainstormingu

stručné seznámení s výsledky analýz

brainstorming ke SWOT analýze

Účast – zainteresovaní náměstci starosty, vedoucí odborů a oddělení, další pracovníci odborných útvarů (rozvoj města, investice, ekonomové, bytový odbor, odbor územního plánování ev. zpracovatelé dílčích analýz (jsou-li))

1.4 Shrnutí analýz, vytipování základních okruhů problémů k řešení

2. Koncepční část - tvorba strategie

2.1 Vize - časový horizont 20 a více let

Dlouhodobé záměry a cíle v oblasti bydlení (= politická objednávka např. chceme x nechceme speciálně podporovat oblast bydlení, chceme x nechceme jako město stavět

nové objekty pro bydlení, popř. jakou formu výstavby chceme podporovat; chceme x nechceme jako město vlastnit objekty bydlení, atd. – pokud ano, procenta apod.,)

Základní ekonomická rozvaha – procento finančních prostředků z rozpočtu, které je město ochotno a schopno dlouhodobě uvolnit do oblasti bydlení + základní předpoklady, jak se pravděpodobně bude vyvíjet ekonomická situace města

2.2 Strategická část

2.2.1 Organizační / správní část

Prognóza bytových potřeb do roku 2010 s výhledem do roku +20

„Organizace“ bydlení ve městě

a) stávající bytový fond

– správa a údržba bytů v majetku města (způsob, rozsah ...)

- privatizace (realizovat / pokračovat? - kde, jak, kolik domů ...)

- rekonstrukce městského bytového fondu (výběr a etapovitě rozvržení lokalit)

b) nová bytová výstavba

- nová bytová výstavba realizovaná městem (pouze, bude-li v souladu s vizí!; výběr lokalit a návrh jejich etapizace)

- příprava lokalit pro vstup soukromých investorů (výběr a etapovitě rozvržení lokalit, návrh výkupů a scelování pozemků, návrh výstavby dopravní a technické infrastruktury)

- podpora dostaveb a vestaveb (např. vytipování lokalit pro střešní nástavby, půdní vestavby apod. vč. návrhu způsobů organizace této výstavby)

- nespecifické podpory (dotační politika města pro velké i drobné investory v oblasti bydlení)

2.2.2 Ekonomická část

Střednědobý ekonomický výhled – porovnání předpokládaných ekonomických možností města s potřebami na realizaci strategické části

Návrh zajištění mimorozpočtových zdrojů (dotace, partnerství veřejného a soukromé sektoru apod.)

Příp. Návrh na úpravy strategické části v souladu s ekonomickými možnostmi

2.2.3 Územní / prostorová část

Prověření kapacit územních rezerv lokalit pro bydlení dle platného ÚPO

Příp. Návrh doplnění prostorového uspořádání bydlení ve městě v souladu s hlavními směry rozvoje dle ÚPO + pořízení změn ÚPO

2.3 Akční část / programy

návrhové období cca 4 roky = 1 volební období + indikátory

2.4 Projekty

Obecná struktura projektů:

Název projektu;

Lokalizace projektu (jen u investičních projektů)

Cíle projektu – všeobecný a specifický cíl vč. případných vazeb na nadřazené strategické dokumenty (strategický plán města, program rozvoje kraje, společný regionální operační program či národní rozvojový plán);

Popis projektu – současný stav a stav, kterého má být dosaženo;

Výstup projektu;

Podklady nezbytné pro realizaci projektu, a to jak již existující a dostupné, tak ty, které bude teprve třeba pořídit;

Koordinátor projektu - stanovení osoby, která bude za realizaci projektu osobně odpovědná;

Partneři projektu – vytipování institucí, zájmových skupin, ale i jednotlivců, jejichž motivace by mohly být v souladu s cíli projektu a tudíž by k jeho naplnění mohli přispět;

Financování projektu; jedná se o rozbor jednak předpokládané finanční náročnosti projektu, tak i o vyhledání předpokládaných finančních zdrojů, jak ve veřejném, tak i soukromém sektoru;

Rizika projektu v rovině územně plánovací, majetkoprávní, ekonomické resp. další možná rizika;

Proces realizace projektu – podrobná popis fází a kroků projektu a jejich vzájemných vazeb;

Indikátory úspěšnosti realizace projektu – celkové a průběžné umožňující sledovat průběh realizace, tak i úspěšnost celkových dopadů projektu.

Příloha č. 4

Tab. Vývoj průměrných tržních cen bytů v Šumperku - Kč/m²

Rok 1995	*4 746	Rok 2001	6 768	Rok 2007	10 222
Rok 1996	*4 944	Rok 2002	7 175	Rok 2008	14 227
Rok 1997	*5 150	Rok 2003	7 534	Rok 2009	13 859
Rok 1998	5 365	Rok 2004	7 880	Rok 2010	13 511
Rok 1999	5 221	Rok 2005	8 075	Rok 2011	13 067
Rok 2000	6 509	Rok 2006	9 542	Rok 2012	neuvedeno

*tyto data nebyly ČSU zpracovávány, počítáno s předpokládaným 4% nárůstem cen

Zdroj. ČSÚ, vlastní zpracování

Příloha č. 5

Informace zjištěné z kupních smluv za jednotlivá období

Rok realizovaných prodejů 1995, průměrná cena zjištěných prodejů **1 248 /m2**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	79,8	90 864	11	55,5	66 923	21	44,2	58 435
2	79,8	94 252	12	49,2	63 714	22	51,7	77 277
3	59,5	68 701	13	52,8	71 966	23	66,4	91 964
4	79,8	87 272	14	73,1	99 269	24	57,1	72 231
5	42,3	56 766	15	36,5	45 808	25	58,8	72 073
6	49,6	69 372	16	76,7	85 477	26	58,0	77 662
7	74,1	98 553	17	84,3	103 099	27	97,9	114 517
8	62,5	88 750	18	62,5	71 187	28	36,4	50 523
9	101,6	124 475	19	59,5	77 201	29	47,8	63 717
10	33,8	45 292	20	63,9	76 265	30	86,2	99 973

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 1996, průměrná cena zjištěných prodejů **1 224 /m2**

BJ	M2	Kupní cena	BJ	M2	Kupní cena	BJ	M2	Kupní cena
1	76,87	106 268	11	56,05	94 856	21	57,63	67 431
2	75,80	87 872	12	76,95	118 959	22	101,15	117 251
3	40,48	37 844	13	62,71	122 219	23	62,29	76 679
4	64,14	67 473	14	64,14	76 840	24	71,04	85 532
5	39,42	43 229	15	55,12	67 136	25	40,55	51 904
6	61,78	61 324	16	39,42	48 998	26	59,38	70 247
7	53,73	43 650	17	57,18	69 474	27	63,17	75 109
8	73,39	83 730	18	93,22	102 703	28	65,63	69 084
9	40,51	46 985	19	86,07	106 383	29	36,27	45 918
10	76,95	125 114	20	39,88	48 573	30	81,14	72 515

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 1997, průměrná cena zjištěných prodejů **1 285/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	88,80	112 552	11	56,23	55 778	21	56,23	58 107
2	138,85	191 359	12	56,23	58 107	22	89,60	101 523
3	98,50	109 929	13	76,87	78 536	23	90,10	99 506
4	158,15	194 495	14	56,23	55 772	24	51,53	42 579
5	92,00	95 579	15	76,87	88 569	25	67,64	78 714
6	55,30	78 847	16	56,23	58 107	26	79,35	84 270
7	98,10	120 971	17	76,87	90 944	27	53,73	40 650
8	60,87	55 539	18	56,23	67 607	28	79,90	90158
9	36,13	41 496	19	76,87	81 444	29	76,95	104 364
10	76,87	91 011	20	76,87	91 011	30	59,35	59 667

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 1998, průměrná cena zjištěných prodejů **1 263/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	79,80	95 864	11	51,39	47 288	21	52,40	71 578
2	82,67	99 252	12	71,87	81 050	22	46,19	64 250
3	59,52	78 701	13	51,53	65 525	23	54,96	74 526
4	79,84	97 272	14	59,10	73 574	24	71,39	96 519
5	74,31	104 118	15	80,9	79 661	25	39,17	51 900
6	53,28	63 199	16	61,11	75 102	26	61,56	82 859
7	71,39	116 613	17	52,76	70 488	27	97,58	119 195
8	52,40	75 521	18	89,14	109 258	28	50,42	68 470
9	54,45	64 539	19	53,28	73 153	29	68,27	80 935
10	60,22	76 092	20	78,72	95 092	30	59,82	72592

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 1999, průměrná cena zjištěných prodejů **1 177/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	59,50	90 160	11	86,12	99 468	21	81,96	112 083
2	82,64	130 925	12	73,98	87 222	22	57,88	69 630
3	79,80	100 238	13	62,74	73 971	23	48,70	56 297
4	39,48	53 140	14	61,52	70 625	24	67,98	80 013
5	39,03	52 612	15	39,59	47 429	25	91,85	100 407
6	59,74	80 051	16	76,74	90 247	26	55,17	64 328
7	57,75	60 252	17	55,21	65 535	27	47,98	56 616
8	52,05	92 073	18	81,63	85 181	28	68,39	70 837
9	58,22	77 458	19	49,85	58 474	29	93,54	76 673
10	45,35	53 060	20	52,74	59 860	30	52,98	51 139

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 2000, průměrná cena zjištěných prodejů **1 190 /m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	59,51	88 985	11	48,93	56 937	21	64,32	79 968
2	40,36	53 920	12	64,48	84 236	22	85,67	113 489
3	59,51	80 159	13	69,77	84 685	23	47,53	57 416
4	44,22	59 918	14	50,24	61 257	24	96,37	124 564
5	43,27	58 198	15	87,31	111 828	25	55,96	65 249
6	70,02	107 408	16	68,20	79 888	26	61,54	78 195
7	48,74	68 346	17	47,65	57 133	27	38,15	55 398
8	72,05	103 421	18	39,97	46 965	28	79,25	93 594
9	37,81	72 000	19	78,80	93 142	29	63,72	85 444
10	73,80	87 084	20	51,23	61 425	30	59,51	80 221

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 2001, průměrná cena zjištěných prodejů **1 114/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	56,23	76 172	11	35,53	46 901	21	38,03	50 971
2	46,87	41 488	12	32,30	23 533	22	35,84	45 074
3	41,98	44 000	13	33,22	43 198	23	67,79	64 773
4	40,84	80 779	14	35,59	46 188	24	70,02	107 408
5	50,98	24 306	15	33,22	24 196	25	45,28	49 129
6	80,07	125 015	16	42,04	32 578	26	58,26	61 115
7	37,93	40 238	17	41,67	54 099	27	87,11	93 033
8	44,22	47 540	18	32,30	23 533	28	69,51	72 290
9	43,27	37 830	19	32,60	62 485	29	47,54	51 581
10	37,26	23 086	20	37,81	22 890	30	95,13	99 866

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 2002, průměrná cena zjištěných prodejů **1 082//m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	77,08	82 870	11	67,72	69 828	21	85,99	91 832
2	60,52	65 983	12	39,82	41 611	22	48,20	54 129
3	67,13	67 523	13	74,12	83 048	23	77,41	79 964
4	75,28	85 434	14	43,05	49 170	24	50,25	62 265
5	49,15	66 205	15	82,11	85 887	25	84,74	88 913
6	58,16	61 553	16	63,23	65 632	26	56,18	59 020
7	85,93	90 398	17	54,98	57 674	27	82,30	83 906
8	44,52	51 121	18	59,37	61 983	28	47,26	52 405
9	51,22	54 701	19	49,15	53 784	29	92,60	106 026
10	74,59	79 536	20	62,37	67 733	30	68,04	70 300

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Roky realizovaných prodejů 2000-2008, realizované prodeje dle „Postupu při prodeji... rok 2000“, průměrná cena zjištěných prodejů **1 830/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	79,84	148 981	14	83,98	159 310	27	70,01	133 229
2	66,18	119 852	15	90,12	163 208	28	74,59	130 756
3	37,22	68 001	16	66,17	121 488	29	117,67	202 747
4	71,04	127 145	17	37,81	70 099	30	86,89	167 351
5	56,23	101 609	18	82,26	148 171	31	57,16	104 207
6	57,75	108 801	19	42,04	76 554	32	69,95	130 222
7	104,67	192 488	20	79,80	144 670	33	73,41	134 296
8	93,71	166 740	21	52,03	95 007	34	44,57	76 214
9	40,48	74 281	22	60,22	113 116	35	56,18	107 953
10	63,39	118 349	23	36,12	67 328	36	77,08	130 218
11	70,02	132 541	24	60,31	110 482	37	39,17	71 536
12	56,15	101 238	25	52,05	96 084	38	42,49	76 119
13	59,50	109 183	26	68,52	128 406	39	57,48	109 310

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 2009, průměrná cena zjištěných prodejů **4 985/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	39,53	196 859	12	60,84	303 409
2	68,15	349 659	13	55,69	277 558
3	62,10	319 692	14	82,96	413 655
4	45,63	237 465	15	36,96	199 280
5	81,74	417 555	16	47,88	238 729
6	54,68	283 215	17	90,27	449 995
7	91,28	455 122	18	49,36	256 059
8	37,54	187 024	19	75,89	278 235
9	75,80	377 787	20	62,45	321 188
10	43,82	218 574	21	34,87	183 722
11	58,96	293 915	22	67,44	336 458

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování

Rok realizovaných prodejů 2010, průměrná cena zjištěných prodejů **5 090/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	213,0	983 984	12	35,65	175 887
2	87,11	439 985	13	48,62	244 602*
3	62,57	316 692	14	36,95	182 302
4	98,00	559 567	15	55,95	276 046
5	127,07	641 815	16	85,80	423 319
6	84,36	426 091	17	34,80	171 697
7	131,38	664 059	18	44,55	219 798
8	59,95	295 782	19	34,10	168 243
9	97,04	491 786	20	50,73	245 572
10	85,70	422 826	21	96,55	480 796
11	100,75	497 075	22	61,17	311 348

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování, * byt použitý ve výpočtu vzorového prodeje

Rok realizovaných prodejů 2011, průměrná cena zjištěných prodejů **4 910/m²**

BJ	M2	Kupní cena (Kč)	BJ	M2	Kupní cena (Kč)
1	84,58	423 237	11	33,02	167 638
2	96,44	482 583	12	20,95	80 016
3	42,66	213 470	13	28	106 948
4	48,45	256 460	14	54,25	266 367
5	59,01	302 754	15	93,21	457 661
6	40,58	203 062	16	67,71	332 738
7	35,66	178 446	17	41,12	202 063
8	59,71	304 060	18	58,02	284 704
9	54,93	259 703	19	50,37	247 064
10	48,89	227 993	20	69,38	320 355
11	95,12	466 658	22	47,15	236 040

Zdroj: město Šumperk, vlastní zpracování